



*J* JAPAN HOTEL REIT

# JHJR

## ASSET MANAGEMENT REPORT 25<sup>th</sup>



ジャパン・ホテル・リート  
投資法人  
執行役員 増田 要

ジャパン・ホテル・リート・  
アドバイザーズ株式会社  
代表取締役社長 青木 陽幸

## 25th TABLE OF CONTENTS

<p>01 投資主の皆様へ</p> <p>02 ヒルトン福岡シーホーク写真集</p> <p>06 今期のTOPICS</p> <p>1. 分配金</p> <p>2. 外部成長戦略</p> <p>3. 内部成長戦略</p> <p>4. 財務戦略</p> <p>5. サステナビリティ</p> <p>14 ポートフォリオマップ</p>	<p>16 Financial Section</p> <p>I. 資産運用報告</p> <p>II. 貸借対照表</p> <p>III. 損益計算書</p> <p>IV. 投資主資本等変動計算書</p> <p>V. 注記表</p> <p>VI. 金銭の分配に係る計算書</p> <p>VII. 監査報告書</p> <p>VIII. キャッシュ・フロー計算書(参考情報)</p>	<p>78 投資法人(JHR)の仕組み</p> <p>79 資産運用会社(JHRA)の概要</p> <p>80 投資主インフォメーション</p>
---	---	--

### 投資主の皆様へ

投資主の皆様におかれましては、ますますご清祥のこととお慶び申し上げます。

平素は、ジャパン・ホテル・リート投資法人及びその資産運用会社であるジャパン・ホテル・リート・アドバイザーズ株式会社に格別のご高配を賜り、厚く御礼申し上げます。

この度、第25期(2024年1月1日～2024年12月31日)の決算が終了いたしましたので、当期の運用状況と決算の内容につきましてご報告申し上げます。

2024年のホテルマーケットは堅調に推移しました。国内外のレジャー需要は年間を通して旺盛であり、安定した国内需要に加え、特にインバウンド需要の強さが顕著でした。年間のインバウンド数は約37百万人とコロナ禍前

の2019年を15.6%上回りました。その中でも、宿泊日数が長く、旅行消費額が多い傾向にある欧米諸国や豪州からの旅行者の伸び率が高く、本投資法人にとっての追い風となりました。

本投資法人は、このようなホテルマーケットを背景に公募増資を行い、大きな成長が見込める「沖縄ハーバービューホテル」、「サザンビーチホテル&リゾート沖縄」、「MIMARU東京 新宿WEST」及び「ホテル アマネク新宿歌舞伎町」、の計4軒のホテルを合計562億円で取得しました。これにより、本投資法人のポートフォリオは2024年12月末時点で51物件、取得価格ベースの資産規模は4,531億円に達しました。

内部成長としては、引き続き、各ホテルの賃借人及びオペレーターと緊密にコミュニケーションを取り、収益向上を図りました。客室改装を生かした宿泊単価の引き上げや、効果的なマーケティング施策及び精緻なレベニューマネジメントを継続し、国内外レジャー需要を高価格で取り込んだ結果、宿泊売上は前年比16.9%増加しました。料飲部門の売上も17.2%増加し、売上高合計は15.7%増となりました。さらに、運営コストの削減のための施策等にも継続して取組み、利益率も向上しました<sup>(注)</sup>。

その結果、当期の業績は、営業収益33,481百万円、経常利益18,273百万円、当期純利益18,272百万円となり、1口当たりの分配金を3,937円いたしました。

2025年のホテルマーケットは、堅調な国内需要及び旺盛なインバウンド需要が継続することにより成長トレンドが持続していくと本投資法人は考えています。引き続き積極的な需要獲得に努め、収益の最大化を目指します。

本投資法人は、資産運用会社であるジャパン・ホテル・リート・アドバイザーズ株式会社と共に、これまでに培った高い専門性やノウハウを生かして本投資法人の更なる成長と魅力の向上に全力で取り組んでまいります。

投資主の皆様におかれましては、今後とも変わらぬご支援を賜りますようお願い申し上げます。

(注)売上は変動賃料等導入28ホテルの計数を示しています。

#### 本冊子におけるホテルの総称について

●「変動賃料等導入28ホテル」とは、以下の28ホテルをいいます。神戸メリケンパークオリエンタルホテル、オリエンタルホテル 東京ベイ、なんばオリエンタルホテル、ホテル日航アピラ、オリエンタルホテル広島、オリエンタルホテル ユニバーサルシティ、オリエンタルホテル 沖縄リゾート&スパ、アクティブインターシティ広島(シェラトンブランドホテル広島)、オリエンタルホテル福岡 博多ステーション、ホリデイ・イン大阪難波、ホテル オリエンタル エクスプレス 福岡天神、ヒルトン成田、インターナショナルガーデンホテル成田、ホテル日航奈良、ホテル オリエンタル エクスプレス 大阪心斎橋、ヒルトン東京お台場、オリエンタルホテル京都 六条、ホテル オリエンタル エクスプレス 福岡中洲川端、ホテルJALシティ関内 横浜、イビスタイルズ京都ステーション、イビスタイルズ札幌、メルキュール札幌、メルキュール沖縄那覇、メルキュール横須賀、the b 水道橋、the b 池袋、the b 八王子、the b 博多



沖縄ハーバービューホテル  
OKINAWA HARBORVIEW HOTEL  
MIMARU東京 新宿WEST  
MIMARU Tokyo Shinjuku WEST

サザンビーチホテル&リゾート沖縄  
Southern Beach Hotel & Resort OKINAWA  
ホテル アマネク新宿歌舞伎町  
HOTEL AMANEK Shinjuku-Kabukicho.



# Hilton Fukuoka Sea Hawk

福岡のシーサイドエリアに佇む、豪華客船をイメージしたデザインが特徴的な大型のフルサービスホテル  
全1,052室から、デイトムは壮大な博多湾の絶景に心を癒され、  
ナイトタイムはきらびやかな福岡の夜景に心が躍ります。

## ヒルトン福岡シーホーク

所在地	福岡県福岡市
取得日	2025年2月21日
取得価格	64,350百万円
鑑定評価額	71,700百万円
ホテルタイプ	フルサービスホテル
グレード	アッパーミドル
総客室数	1,052室





# Hilton Fukuoka Sea Hawk



ホテル最上階の35階には寿司割烹や鉄板焼きレストラン、バー&ダイニングを備えています。美しいオーシャンビューや福岡の夜景を眺めながら、特別なひとときをお楽しみいただけます。



大浴場には、岩風呂とサウナを完備。心身ともにリフレッシュしていただけます。



「ブラッセルリー&ラウンジ シアラ」は、高さ40mの吹き抜け天井が開放的な空間を演出するピュッフェ・ラウンジ。圧倒的な開放感に満たされながら、地元の新鮮な食材を使用した日替わりピュッフェやアラカルト料理をご堪能いただけます。

全室オーシャンビューの客室からは、壮大な博多湾や、福岡の街並みを一望いただけます。



日本最大級のコンベンションホールは、国際会議をはじめ、大規模なセレモニーやイベントなど、多彩な用途でお使いいただけます。

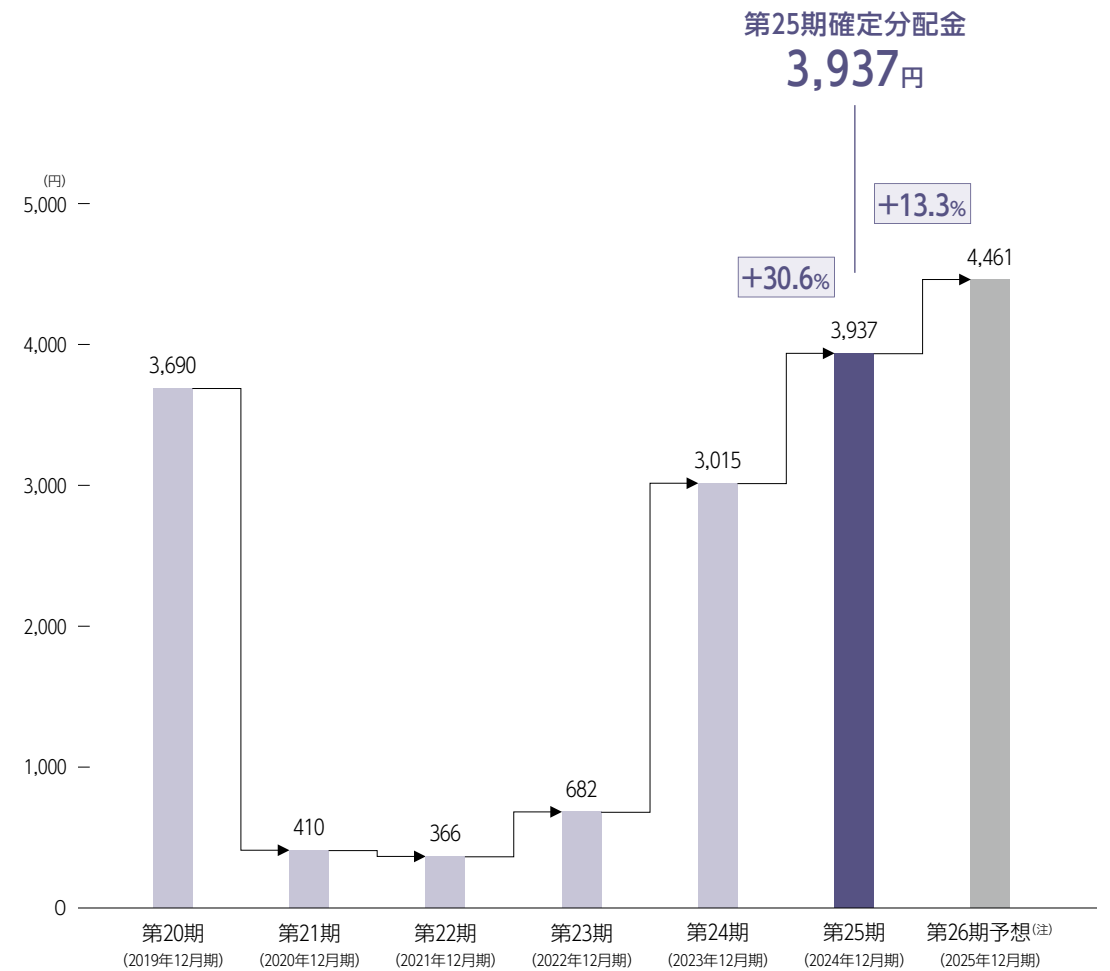
## 今期のTOPICS

- 1 | **分配金**  
中長期的な分配金の上昇を志向
- 2 | **外部成長戦略**  
戦略的な資産入替によるポートフォリオの質の向上及び継続的な外部成長
- 3 | **内部成長戦略**  
アクティブ・アセットマネジメント戦略の実行による力強い内部成長
- 4 | **財務戦略**  
安定性・健全性を確保した財務戦略
- 5 | **サステナビリティ**  
GRESBリアルエステイト評価において、5年連続でアジア・ホテルセクターの「セクターリーダー」に選出

# 1 | 分配金

## 中長期的な分配金の上昇を志向

外部成長戦略・内部成長戦略・財務戦略の実行により、分配金の着実な成長を目指しています。2024年(第25期)の1口当たり分配金は、3,937円となり、更なるホテルマーケットの成長を背景に、2025年(第26期)の1口当たり分配金は、4,461円を予想しています。



(注) 第26期(2025年12月期)予想は、2025年2月25日付決算発表に基づきます。

## 2 外部成長戦略

### 戦略的な資産入替によるポートフォリオの質の向上及び継続的な外部成長

2024年は沖縄・新宿に所在する大型の4物件を合計562億円で取得しました。

2025年には戦略的な資産入替を図り、1月に博多中洲ワシントンホテルプラザを売却し、2月にヒルトン福岡シーホークを取得しました。今後もポートフォリオの質の向上及び継続的な外部成長を追求します。

#### 2024年取得物件

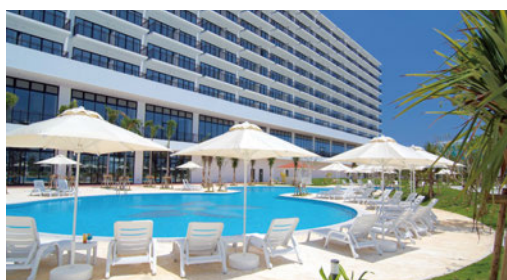
##### 沖縄ハーバービューホテル



※現在改装工事中であり、写真は完成後のイメージです。

取得日	2024年 7月31日	ホテルタイプ	フルサービス
取得価格	215億円	グレード	ミッド プライス
鑑定評価額	242億円	客室数	352室

##### サザンビーチホテル&リゾート沖縄



取得日	2024年 7月31日	ホテルタイプ	リゾート
取得価格	162億円	グレード	ミッド プライス
鑑定評価額	203億円	客室数	448室

##### MIMARU東京 新宿WEST



取得日	2024年 7月12日	ホテルタイプ	リミテッド サービス
取得価格	96億円	グレード	アッパー ミドル
鑑定評価額	128億円	客室数	76室

##### ホテル アマネク新宿歌舞伎町



取得日	2024年 7月12日	ホテルタイプ	リミテッド サービス
取得価格	88億円	グレード	ミッド プライス
鑑定評価額	129億円	客室数	169室

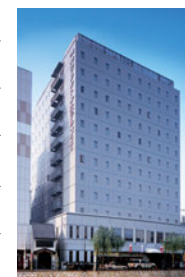
(注) 沖縄ハーバービューホテルの取得価格は、2024年10月4日付で取得した隣地(取得価格62百万円)を含みます。

### 戦略的な資産入替によるポートフォリオの質の向上

#### 2025年売却物件

##### 博多中洲ワシントンホテルプラザ

売却日	2025年1月30日
売却金額	46億円
帳簿価額	20億円
ホテル タイプ	リミテッドサービス
グレード	ミッドプライス
客室数	247室



#### 2025年取得物件

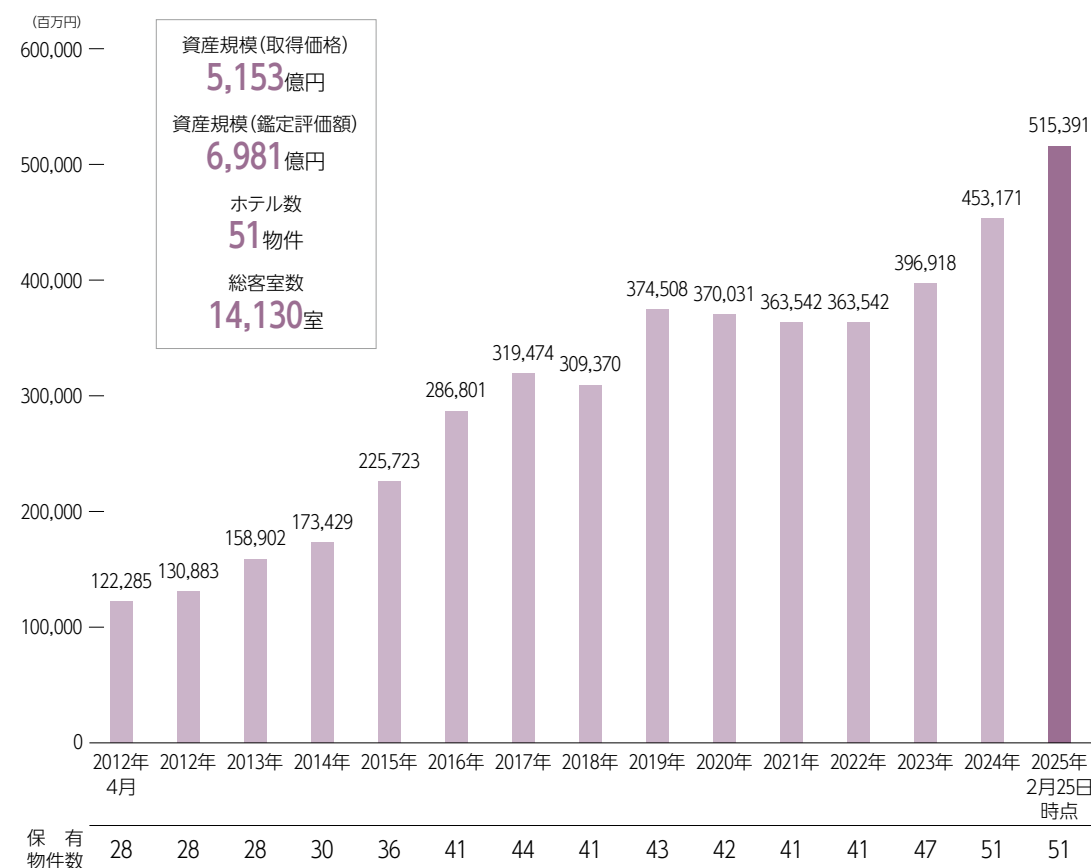
##### ヒルトン福岡シーホーク

取得日	2025年2月21日
取得価格	643.5億円
鑑定評価額	717億円
ホテル タイプ	フルサービス
グレード	アッパーミドル
客室数	1,052室



資産入替

#### 資産規模の推移



(注) グラフは資産規模(取得価格)を示しています。

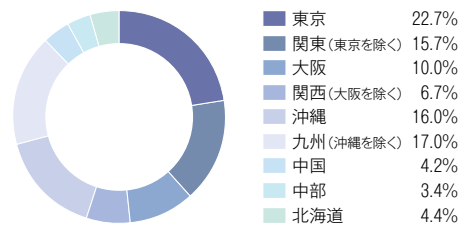
# 3 内部成長戦略

## アクティブ・アセットマネジメント戦略の実行による力強い内部成長

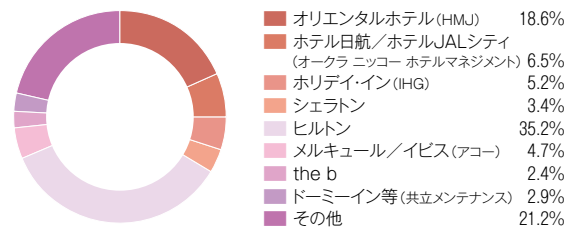
効果的なマーケティング施策や精緻なレベニューマネジメントに加え、戦略的な資本的支出による改装等で力強い内部成長を図ります。

### ポートフォリオの分散

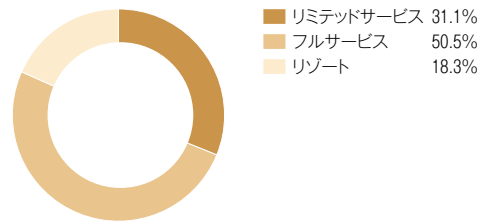
エリア別投資比率(注)



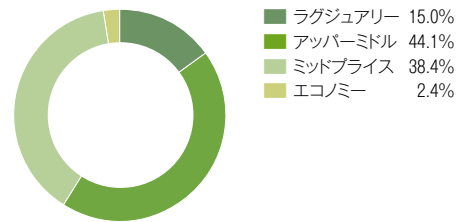
ブランド別投資比率(注)



タイプ別投資比率(注)

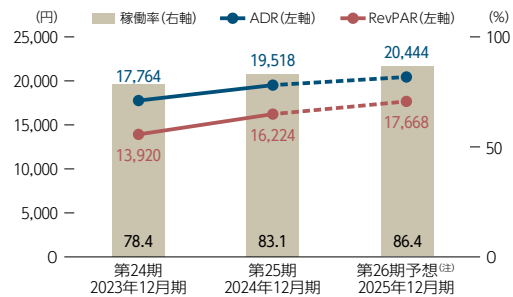


グレード別投資比率(注)



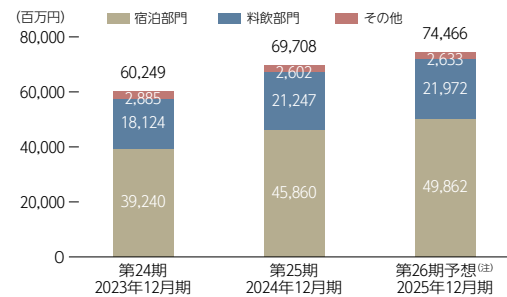
(注) 2025年2月25日時点の取得価格をベースに算出しています。割合については小数点以下第二位を四捨五入しています。

### 変動賃料等導入28ホテルの主要指標(宿泊部門)



(注) 第26期(2025年12月) 予想は、2025年2月25日決算発表に基づきます。

### 変動賃料等導入28ホテルの売上

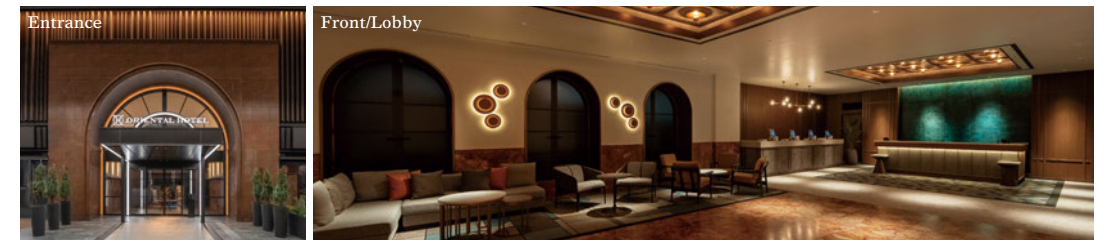


## 改装事例

### なんばオリエンタルホテル ～1階から3階を改装、2024年12月にリニューアルオープン

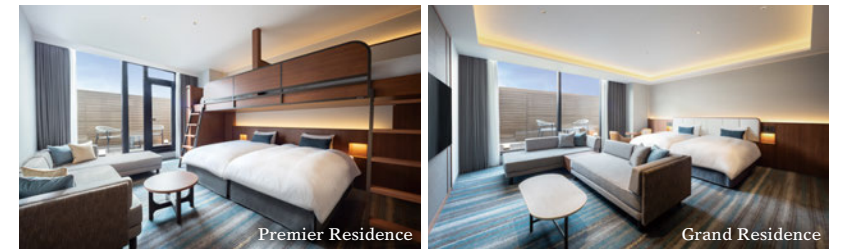
#### 都会の喧騒を忘れさせる上質な空間の演出

ホテルの顔ともいえるエントランスを一新。洗練された上質な空間へといざないます。ホテルに一步足を踏み入ると落ち着いた色調の広々としたフロントロビーがひろがります。外の喧騒とは一線を画す落ち着いた空間でゲストをお出迎えします。



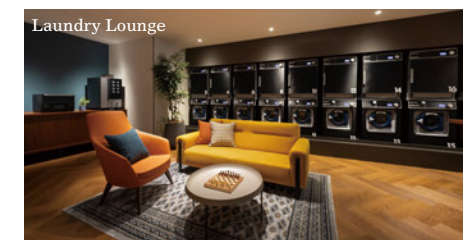
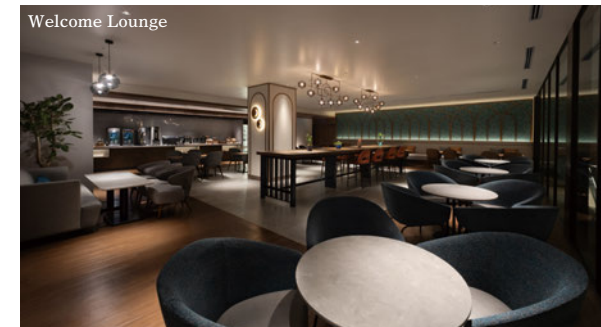
#### 快適な長期滞在を提供するレジデンシャルフロアの新設

フロントのある3階に、「レジデンシャルフロア」として9室の客室を新設。最大6名まで宿泊可能な広い客室には、電子レンジやキッチン、全自動洗濯乾燥機を備え、大人数・中長期の滞在に最適です。



#### 自宅のようにくつろげる2つのラウンジの新設

フロント横に「ウエルカムラウンジ」を新設。シックで落ち着いた空間で、ソフトドリンクやアルコール、軽食など、全てのゲストが無料で楽しみいただけます。



全てのゲストが24時間無料で利用できる「ランドリーラウンジ」も3階ロビーフロアに新設。アルカリイオンの力で汚れを落とす全自動洗濯乾燥機や、衣類のコンパクト収納に便利な圧縮パッキング機を導入。中長期の滞在も快適にお過ごしいただけます。

# 4 財務戦略

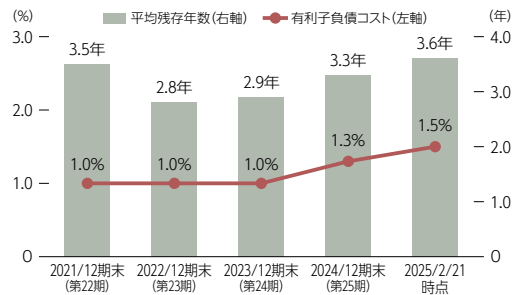
## 安定性・健全性を確保した財務戦略

財務コストに配慮しつつ、返済期限の分散化・金利の固定化により財務の安定性・健全性を確保します。

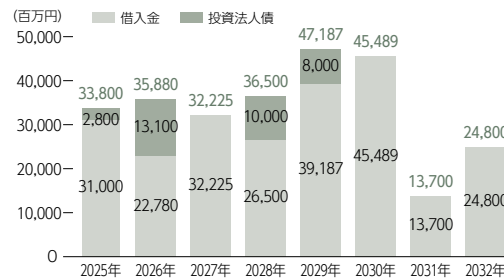
### 財務ハイライト

有利子負債残高	有利子負債比率 (時価LTV <sup>(注1)</sup> )	固定金利比率	格付	
2,695億円	36.0%	75.7%	日本格付研究所(JCR) <b>A+</b> (安定的)	格付投資情報センター(R&I) <b>A</b> (安定的)

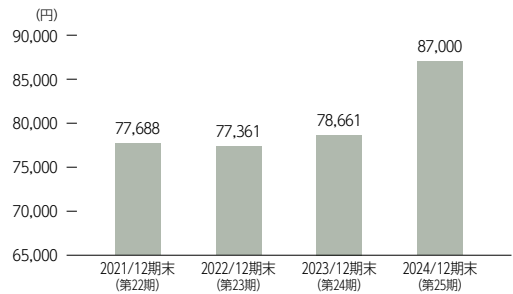
### 有利子負債コスト<sup>(注2)</sup>及び平均残存年数<sup>(注3)</sup>の推移



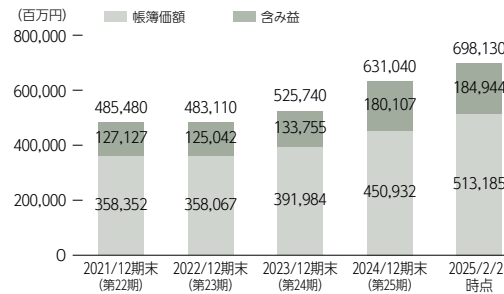
### 有利子負債の返済スケジュール



### 1口当たりNAV<sup>(注4)</sup>の推移



### 鑑定評価額(含み益<sup>(注5)</sup>)の推移



(注1) 時価LTV=有利子負債総額÷(総資産+含み損益)  
 (注2) 各時点における有利子負債コスト(アップフロントフィー等を含む)の加重平均です。なお、小数点以下第二位を四捨五入して表示しています。  
 (注3) 各時点における有利子負債の平均残存年数です。  
 (注4) 1口当たりNAV=(総資産+含み損益-分配金総額)÷投資口数  
 (注5) 鑑定評価額から帳簿価額を控除した値が含み益となります。なお、2025年取得物件については、取得時の鑑定評価額と取得価格の差額を含み益としています。  
 (注6) 2025年2月21日時点のものです。

# 5 サステナビリティ

社会・環境と共生・共存する中長期的な成長を目指し、環境・社会・ガバナンス(ESG:Environment、Social、Governance)への配慮を通じたサステナビリティの向上に取り組んでいます。

### サステナビリティに関する方針

- ポートフォリオの環境パフォーマンスの把握と向上
- バリューチェーンにおけるESGの推進
- 役職員への取組み
- 透明性の向上とステークホルダー・エンゲージメント
- 快適で健康的、安心・安全なホテルの推進
- 地域コミュニティへの配慮と貢献
- 企業市民としてのコンプライアンス

### GRESBリアルエステイト評価の取得

2018年よりGRESBリアルエステイト評価に参加し、「Green Star」を7年連続で取得しています。さらに、アジア・ホテルセクター(上場)において、5年連続で「セクター・リーダー」に選出されました。



### アジア・ホテルセクター(上場)におけるセクター・リーダーに5年連続で選出

### GRESBレーティングで4-star評価の取得

(注) GRESBとは、不動産会社・ファンドのESG配慮を測る年次のベンチマークであり、個々の不動産を対象としたものではなく、不動産会社・REIT・不動産ファンドを対象としてサステナビリティへの取組みを評価しています。なお、GRESBレーティングは総合スコアに基づく相対評価です。

### CASBEE建築評価認証の再取得

2024年12月、ヒルトン東京お台場において、CASBEE建築評価認証「B+ランク(良い)」を再取得しました。きめ細かい建物管理と部分的な改装により、竣工当時のまま都会的で上質なホテル空間を提供している、との評価を受けています。



(注) CASBEE(Comprehensive Assessment System for Built Environment Efficiency/「建築環境総合性能評価システム」)は、建築物の環境性能を評価し格付けするもので、省エネルギーや環境負荷の少ない資機材の使用といった環境配慮はもとより、室内の快適性や景観への配慮なども含めた建物の品質を総合的に評価するシステムです。

### DBJ Green Building認証の取得

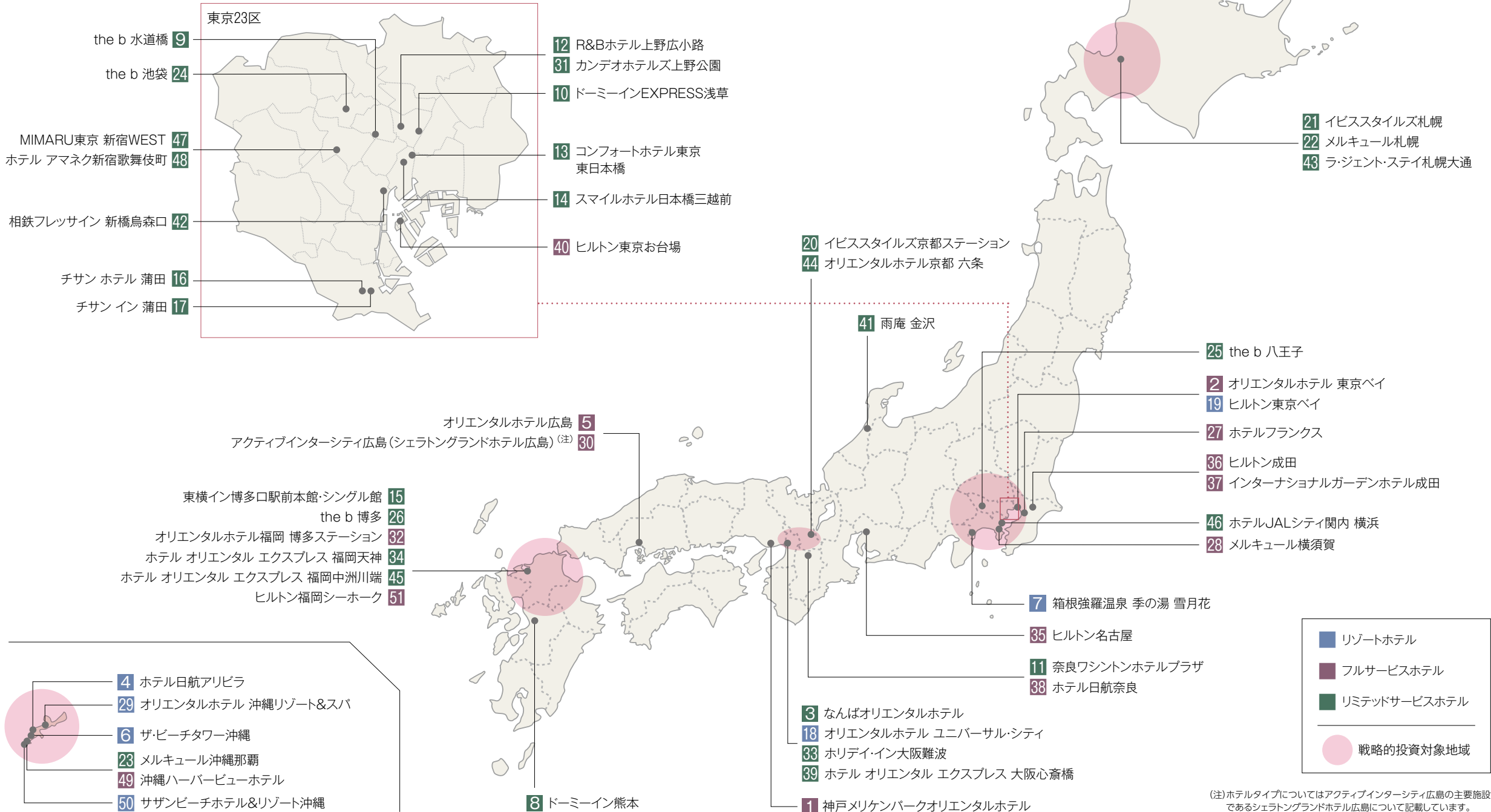
2024年10月にヒルトン成田、インターナショナルガーデンホテル成田及びホテル日航奈良、2025年1月に神戸メリケンパークオリエンタルホテル及びオリエンタルホテル 東京ベイにおいて、DBJ Green Building認証を取得しました。本投資法人において、本認証を取得したホテルは合計5物件となります。



(注) DBJ Green Building認証とは、環境・社会への配慮がなされた不動産(Green Building)を支援するために、株式会社日本政策投資銀行(DBJ)が創設した認証制度です。対象物件の環境性能に加えて、防災やコミュニティへの配慮等を含む様々なステークホルダーへの対応を含めた総合的な評価に基づき、社会・経済に求められる不動産を評価・認証し、その取組みを支援しています。2024年4月より「ホテル版」の運用が新設されました。



ポートフォリオマップ (全51物件) (2025年2月25日時点)



(注)ホテルタイプについてはアクティビインターシティ広島の主要施設であるシェラトンブランドホテル広島について記載しています。

## 資産運用の概況

### 1. 投資法人の運用状況等の推移

期 決算年月		第21期 2020年12月	第22期 2021年12月	第23期 2022年12月	第24期 2023年12月	第25期 2024年12月
営業収益	百万円	13,838	13,633	14,912	26,574	33,481
(うち不動産運用収益)	百万円	(10,495)	(10,374)	(14,912)	(26,574)	(33,481)
営業費用	百万円	10,662	10,673	10,616	11,560	12,701
(うち不動産運用費用)	百万円	(8,717)	(8,830)	(8,796)	(9,466)	(10,322)
営業利益	百万円	3,176	2,959	4,296	15,014	20,779
経常利益	百万円	1,398	1,298	2,672	13,135	18,273
当期純利益(注1)	百万円	1,527	1,296	2,671	13,134	18,272
総資産額 (対前期比)	百万円 (%)	400,296 (△3.7)	394,323 (△1.5)	396,799 (0.6)	429,955 (8.4)	498,930 (16.0)
純資産額 (対前期比)	百万円 (%)	221,201 (△6.5)	221,542 (0.2)	223,574 (0.9)	244,980 (9.6)	283,402 (15.7)
出資総額	百万円	186,894	187,194	187,194	199,051	232,708
発行済投資口の総口数	口	4,462,347	4,467,006	4,467,006	4,637,006	5,097,006
1口当たり純資産額	円	49,570	49,595	50,050	52,831	55,601
1口当たり当期純利益(注2)	円	342	290	598	2,909	3,755
分配金総額	百万円	1,829	1,634	3,046	13,980	20,066
1口当たり分配金額	円	410	366	682	3,015	3,937
(うち1口当たり利益分配金)	円	(410)	(366)	(682)	(3,015)	(3,937)
(うち1口当たり利益超過分配金)	円	(—)	(—)	(—)	(—)	(—)
総資産経常利益率(注3)	%	0.3	0.3	0.7	3.2	3.9
自己資本利益率(注4)	%	0.7	0.6	1.2	5.6	6.9
自己資本比率(注5) (対前期増減)	%	55.3 (△1.6)	56.2 (0.9)	56.3 (0.2)	57.0 (0.6)	56.8 (△0.2)
配当性向(注6)	%	119.8	126.1	114.0	106.4	109.8
[その他参考情報]						
NOI(注7)	百万円	6,547	6,366	10,963	22,344	29,014
1口当たりFFO(注8)(注9)	円	632	640	1,683	3,961	4,733
FFO倍率(注9)(注10)	倍	83.9	87.8	46.0	17.5	14.9
デット・サービス・カバレッジ・レシオ(注9)(注11)	倍	3.3	3.4	7.5	17.0	16.3
有利子負債額	百万円	168,754	164,754	164,231	175,231	205,231
総資産有利子負債比率(注12)	%	42.2	41.8	41.4	40.8	41.1
投資物件数	件	42	41	41	47	51
総賃貸可能面積	m <sup>2</sup>	741,083.02	733,995.61	733,995.61	767,700.44	832,486.39
期末テナント数(注13)	件	121	116	110	117	118
期末稼働率(注14)	%	99.9	99.8	99.8	99.8	99.9
当期減価償却費	百万円	4,761	4,804	4,787	5,083	5,617
当期資本的支出額	百万円	1,665	3,367	4,497	4,769	6,917
当期運用日数	日	366	365	365	365	366

(注1) 第21期の当期純利益には不動産等売却益(3,158百万円)及び不動産等交換差益(184百万円)が、また、第22期の当期純利益には不動産等売却益(3,258百万円)が含まれています。

(注2) 1口当たり当期純利益は、当期純利益を期中平均投資口数で除することにより算出しています。

(注3) 総資産経常利益率=経常利益/(期首総資産額+期末総資産額)÷2×100

(注4) 自己資本利益率=当期純利益/(期首純資産額+期末純資産額)÷2×100

(注5) 自己資本比率=期末純資産額/期末総資産額×100

(注6) 配当性向=分配金総額(利益超過分配金総額は含まない)/当期純利益×100

(注7) NOI=不動産運用収益-不動産運用費用+減価償却費+固定資産除却損+資産除去債務費用

(注8) 1口当たりFFO=(当期純利益+減価償却費+固定資産除却損+資産除去債務費用±不動産等売却損益-不動産等交換差益±特別損益(災害による損失を除く))/発行済投資口の総口数

(注9) 第21期の1口当たりFFO、FFO倍率及びデット・サービス・カバレッジ・レシオは不動産等売却益(3,158百万円)、不動産等交換差益(184百万円)及び特別利益(130百万円)を除いて算出しています。第22期の1口当たりFFO、FFO倍率及びデット・サービス・カバレッジ・レシオは不動産等売却益(3,258百万円)を除いて算出しています。第24期の1口当たりFFO、FFO倍率及びデット・サービス・カバレッジ・レシオは特別利益(7百万円)及び特別損失(7百万円)を除いて算出しています。また、第25期の1口当たりFFO、FFO倍率及びデット・サービス・カバレッジ・レシオは特別利益(213百万円)及び特別損失(212百万円)を除いて算出しています。

(注10) FFO倍率=期末投資口価格/1口当たりFFO

(注11) デット・サービス・カバレッジ・レシオ=(税引前当期純利益+減価償却費+固定資産除却損+資産除去債務費用±不動産等売却損益-不動産等交換差益±特別損益(災害による損失を除く)+投資法人債発行費償却+投資口交付費償却±金融派生商品損益+支払利息+投資法人債利息)/(支払利息+投資法人債利息+約定元金支払額総額(ただし、元本一括返済額を除く。))

(注12) 総資産有利子負債比率=期末有利子負債額/期末総資産額×100

(注13) 期末テナント数には、各期末日現在における各信託不動産物件に係る賃貸借契約書に基づくテナント数(駐車場等は含みません。)の合計を記載しています。ただし、エンドテナントからの賃料等を原則としてそのまま受け取るパススルー型マスターリース契約が締結されている場合には、エンドテナントの総数(駐車場等は含みません。)を合計しています。

(注14) 期末稼働率には、各期末日現在における各信託不動産物件の賃貸可能面積に占める賃貸面積の割合を記載しています。

### 2. 当期の資産の運用の経過

#### (1) 投資法人の主な推移

本投資法人は、「投資信託及び投資法人に関する法律」(昭和26年法律第198号、その後の改正を含みます。以下「投信法」といいます。)に基づき、2005年11月10日に設立され、2006年6月14日に東京証券取引所不動産投資信託証券市場に上場(銘柄コード8985)いたしました。

本投資法人は、ジャパン・ホテル・リート・アドバイザーズ株式会社(以下「本資産運用会社」といいます。)に資産運用業務を委託しており、ホテルの持つ社会インフラとしての重要性和投資用不動産としての収益性に着目し、全部又は一部がホテルの用に供される不動産又は当該不動産に係る不動産同等物が本体又は裏付けとなっている不動産関連資産(以下「ホテル用不動産等」といいます。)を主たる投資対象として投資を行ってきました。

また、本投資法人は、2012年4月1日を効力発生日としてジャパン・ホテル・アンド・リゾート投資法人(以下「旧JHR」といいます。))と合併(以下「本合併」といいます。)するとともに、本投資法人の名称につきましても日本ホテルファンド投資法人からジャパン・ホテル・リート投資法人に変更し、本合併以降当期末までに、11度にわたる公募増資を実施するとともに、国内外のレジャー需要が中長期的に期待できる「戦略的投資対象地域」を中心に、「高い競争力を持つホテル」を継続的に取得してきました。

こうした成長戦略の実行により、本合併以降、合計36物件で総額364,727百万円(取得価格ベース)となる新規物件を取得し、ポートフォリオの質を向上させつつ資産規模を拡大しました。この結果、当期末時点の保有物件は51物件で取得価格の合計は453,171百万円、発行済投資口の総口数は5,097,006口となっています。

#### (2) 当期の運用実績

当期(2024年1月1日から2024年12月31日までの12ヶ月間)の日本経済は、物価上昇の影響等により個人消費の持ち直しに一部足踏みが残るものの、設備投資の増加や雇用情勢の改善等のもと、緩やかな回復基調となりました。

国内の宿泊・観光マーケットについては、引き続き堅調な国内宿泊需要に加え、訪日外国人(以下「インバウンド」といいます。)の数についても、2024年の年間で推計3,686万人、前年比+46.6%、2019年比+15.6%(日本政府観光局(JNTO))となり、2019年を上回る過去最高のインバウンド数となりました。また、宿泊旅行統計調査(観光庁)における国内宿泊施設の延べ宿泊者数(速報値)のうち、2024年の日本人延べ宿泊者数は2019年比+1.6%とコロナ禍前から微増となった一方で、2024年の外国人延べ宿泊者数は2019年比+41.3%とコロナ禍前を大きく超える水準まで増加して

います。結果として、2024年の国内宿泊施設の延べ宿泊者数は651百万人泊(前年比+5.5%、2019年比+9.3%)となりました。

このような良好な環境のもと、本投資法人は、2024年7月に公募増資を行い、MIMARU東京 新宿WEST、ホテル アマネク新宿歌舞伎町、沖縄ハーバービューホテル及びサザンビーチホテル&リゾート沖縄の4物件(取得価格合計56,190百万円)を取得しました。取得物件はいずれも国内外のレジャー需要が中長期的に期待できる地域において高い競争力を持つホテルであり、本投資法人のポートフォリオの質の向上が図られたと考えています。

内部成長については、本投資法人は、ホテルを運営する各ホテルの賃借人及びオペレーターとの緊密なコミュニケーションを通じ、客室改装を活かした宿泊単価の引き上げや、効果的なマーケティング施策・精緻なレベニューマネジメントに伴う国内外レジャー需要の高単価での取り込みなどにより、収益向上を図りました。併せて、運営コストの削減のための施策等にも継続して取組み、利益率の向上に努めました。

また、本投資法人は、内部成長戦略の一つとして、収益向上及び競争力強化などを目的に戦略的CAPEXを実行しています。当期は、ADR<sup>(注1)</sup>の向上等を企図し、神戸メリケンパークオリエンタルホテル、オリエンタルホテル 東京ベイ、オリエンタルホテル 沖縄リゾート&スパ及びラ・ジェント・ステイ札幌大通の客室改装、並びになんばオリエンタルホテルの客室及びラウンジ新設を実施しました。なお、オリエンタルホテル 沖縄リゾート&スパにおいては、2023年より客室改装を順次実施してきましたが、2024年4月をもって全客室の改装が完了しています。

さらに、Accor Hotelsの日本法人であるエイ・エイ・ピー・シー・ジャパン株式会社を運営受託者(オペレーター)とする5ホテル<sup>(注2)</sup>にかかる運営委託契約及び定期建物賃貸借契約について、当期に包括的な契約内容の更新を行い、運営委託費用等の減額を実現し、ホテルの実質的な賃料の増額を図りました。加えて、2024年10月には、ホテルフランスにおける賃貸借契約満了後の新規契約において、従前と同額の固定賃料に加えてGOP<sup>(注3)</sup>連動の変動賃料を導入し、アップサイドが享受できる賃料スキームとしました。

このような取組みの結果、本投資法人が保有するホテルの業績について、当期の変動賃料等導入28ホテル<sup>(注4)</sup>のRevPAR<sup>(注5)</sup>は、前年比+16.5%と前年を大きく上回り、また、GOPは、宿泊・観光マーケットの成長による収益向上に加え、ホテルにおけるコストマネジメント施策が奏功し、25,326百万円(前年比+21.5%)となりました。

なお、変動賃料等導入28ホテルの売上及びGOP等の経営指標については、「7. 参考情報(参考資料)ホテル運営指標、売上及びGOP」をご参照ください。

(注1) ADRとは、平均客室販売単価(Average Daily Rate)をいい、一定期間の宿泊部門売上高合計(サービス料を含みます。)を同期間の販売客室数合計で除した値をいいます。以下同じです。

(注2) イビススタイルズ京都ステーション、イビススタイルズ札幌、メルキュール札幌、メルキュール沖縄那覇及びメルキュール横須賀の5ホテルをいいます。

(注3) GOPとは、Gross Operating Profit(売上高営業利益)であり、ホテルの売上高から人件費、一般管理費等ホテルの運営にかかる費用を控除した残額をいいます。以下同じです。

(注4) 変動賃料等導入28ホテルとは、以下の28ホテルをいいます。以下同じです。

神戸メリケンパークオリエンタルホテル  
オリエンタルホテル 東京ベイ  
なんばオリエンタルホテル  
ホテル日航アリビラ  
オリエンタルホテル広島  
オリエンタルホテル ユニバーサル・シティ  
オリエンタルホテル 沖縄リゾート&スパ  
シェラトングランドホテル広島(アクティブインターシティ広島の主要施設)  
オリエンタルホテル福岡 博多ステーション  
ホリデイ・イン大阪難波  
ホテル オリエンタル エクスプレス 福岡天神  
ヒルトン成田  
インターナショナルガーデンホテル成田  
ホテル日航奈良  
ホテル オリエンタル エクスプレス 大阪心斎橋  
ヒルトン東京お台場  
オリエンタルホテル京都 六条  
ホテル オリエンタル エクスプレス 福岡中洲川端

ホテルJALシティ関内 横浜  
イビススタイルズ京都ステーション  
イビススタイルズ札幌  
メルキュール札幌  
メルキュール沖縄那覇  
メルキュール横須賀  
the b 水道橋  
the b 池袋  
the b 八王子  
the b 博多

(注5) RevPARとは、販売可能客室数当たり宿泊部門売上(Revenue Per Available Room)をいい、一定期間の宿泊部門売上高合計(サービス料を含みます。)を同期間の販売可能客室数合計で除したものをいいます。以下同じです。

### (3) 資金調達状況

当期においては、2024年7月に、MIMARU東京 新宿WEST、ホテル アマネク新宿歌舞伎町、沖縄ハーバービューホテル及びサザンビーチホテル&リゾート沖縄の取得資金に充当するため、公募増資及び第三者割当増資による調達33,656百万円並びに30,000百万円の新規借入れを行いました。当該借入れについては、借入期間を最長約7年とし、借入期間の長期化及び返済期限の分散を図るとともに、株式会社大和ネクスト銀行、株式会社沖縄銀行及び株式会社琉球銀行の3行を新規借入先として迎え、レンダーフォーメーションの更なる強化を図りました。

併せて、当期に返済期日が到来した既存借入金及び償還期限が到来した投資法人債について、合計40,889百万円の借入れを実行し、最長8年となる長期借入金による借換えを実現しました。うち4,700百万円については、グリーンローンによる借換えを行っています。

なお、一連の資金調達のうち58,089百万円については、固定金利による借入れ又はスワップ契約締結による金利の固定化を実施し、固定金利比率の引き上げを図りました。

これにより、当期末時点における有利子負債残高は205,231百万円、うち短期借入金1,000百万円、1年内返済予定の長期借入金30,000百万円、長期借入金140,331百万円、1年内償還予定の投資法人債2,800百万円、投資法人債31,100百万円となり、当期末時価LTV<sup>(注)</sup>は30.2%、当期末時点における有利子負債総額に対する固定金利比率は73.2%となりました。

(注) 期末時価LTV=期末有利子負債額/(期末総資産額+含み損益)×100

含み損益とは、当期末を価格時点とする鑑定評価額の合計から当期末現在の保有資産の帳簿価額の合計を控除して算出した金額をいいます。以下同じです。

なお、当期末総資産LTVは41.1%です。

期末総資産LTV=期末有利子負債額/期末総資産額×100

本投資法人の当期末における発行体格付の状況は以下のとおりです。

信用格付業者	格付内容	
株式会社日本格付研究所(JCR)	長期発行体格付:A+	格付の見通し:安定的
株式会社格付投資情報センター(R&I)	発行体格付:A	格付の方向性:安定的

### (4) 業績の概要

上記の運用の結果、当期の実績として、営業収益は33,481百万円、営業利益は20,779百万円、経常利益は18,273百万円を計上し、当期純利益は18,272百万円となりました。

なお、分配金については、当期末処分利益18,273百万円に一時差異等調整積立金取崩額(分配金充当額)1,795百万円を加算した20,069百万円のうち、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除いた全額である20,066百万円を分配することとし、この結果、投資口1口当たりの分配金は3,937円となりました。

### 3. 増資等の状況

当期までの過去5年間における発行済投資口の総口数及び出資総額の増減の状況は、以下のとおりです。

年月日	摘要	発行済投資口の総口数(口)		出資総額(百万円)		備考
		増減	残高	増減	残高	
2021年3月16日	第三者割当増資	4,659	4,467,006	300	187,194	(注1)
2023年9月21日	公募増資	170,000	4,637,006	11,857	199,051	(注2)
2024年7月3日	公募増資	451,641	5,088,647	33,045	232,097	(注3)
2024年7月30日	第三者割当増資	8,359	5,097,006	611	232,708	(注4)

(注1) 1口当たり発行価額64,400円にて、資金的支出の一部への充当を目的として第三者割当により新投資口を発行しました。  
(注2) 1口当たり発行価格72,030円(発行価額69,751円)にて、新規物件の取得資金の調達等を目的として公募により新投資口を発行しました。  
(注3) 1口当たり発行価格75,558円(発行価額73,167円)にて、新規物件の取得資金の調達等を目的として公募により新投資口を発行しました。  
(注4) 1口当たり発行価額73,167円にて、将来の特定資産の取得資金の一部又は既存物件の競争力維持・向上のための修繕及び資金的支出への充当を目的として第三者割当により新投資口を発行しました。

#### [投資証券の取引所価格の推移]

本投資法人の投資証券が上場する東京証券取引所不動産投資信託証券市場における当期最高・最低価格(終値)は以下のとおりです。

期 決算年月	第21期 2020年12月	第22期 2021年12月	第23期 2022年12月	第24期 2023年12月	第25期 2024年12月
最高価格	82,400円	71,400円	81,100円	85,700円	85,000円
最低価格	24,700円	51,600円	54,400円	65,400円	67,100円
期末価格	53,000円	56,200円	77,500円	69,200円	70,600円

### 4. 分配金等の実績

本投資法人の規約第34条第1項に定める金銭の分配方針に基づき、当期末処分利益18,273,964,433円に、一時差異等調整積立金取崩額1,795,584,763円を加算した金額20,069,549,196円に対して、投資口1口当たり分配金が1円未満となる端数部分を除く20,066,912,622円を利益分配金として分配することとし、この結果、1口当たり分配金は3,937円となりました。

区分	第21期	第22期	第23期	第24期	第25期
	自 2020年1月1日 至 2020年12月31日	自 2021年1月1日 至 2021年12月31日	自 2022年1月1日 至 2022年12月31日	自 2023年1月1日 至 2023年12月31日	自 2024年1月1日 至 2024年12月31日
当期末処分利益総額	1,527,790,689円	1,300,724,473円	2,672,927,976円	13,137,051,848円	18,273,964,433円
利益留保額	3,922,801円	1,171,664円	2,930,982円	1,863,302円	2,636,574円
金銭の分配金総額 (1口当たり分配金)	1,829,562,270円 (410円)	1,634,924,196円 (366円)	3,046,498,092円 (682円)	13,980,573,090円 (3,015円)	20,066,912,622円 (3,937円)
うち利益分配金総額 (1口当たり利益分配金)	1,829,562,270円 (410円)	1,634,924,196円 (366円)	3,046,498,092円 (682円)	13,980,573,090円 (3,015円)	20,066,912,622円 (3,937円)
うち出資払戻総額 (1口当たり出資払戻額)	— (—)	— (—)	— (—)	— (—)	— (—)
出資払戻総額のうち一時差異等 調整引当額からの分配金総額 (1口当たり出資払戻額のうち1口当 たり一時差異等調整引当額分配金)	— (—)	— (—)	— (—)	— (—)	— (—)
出資払戻総額のうち税法上の出 資等減少分配からの分配金総額 (1口当たり出資払戻額のうち税法上の1 口当たり出資等減少分配からの分配金)	— (—)	— (—)	— (—)	— (—)	— (—)

### 5. 今後の運用方針及び対処すべき課題

#### 運用全般に関する見通し

日本経済の先行きについては、引き続き、物価上昇や金融資本市場の変動、国際情勢等の影響を注視する必要がありますが、各種政策の効果もあり、緩やかな回復が続いていくとみられます。

国内の宿泊・観光マーケットについては、引き続き堅調な推移が期待される国内宿泊需要と、旺盛なインバウンド需要によって、成長トレンドが継続していくと考えています。

本投資法人は、好調な宿泊マーケットにおける積極的な需要獲得に努め、効果的なマーケティング施策や精緻なレベニューマネジメントを継続し、国内外レジャー需要を高単価で取り込むことにより、ADR主導でのRevPAR成長を目指します。併せて、非宿泊部門においても、改装等のハード面とサービス向上等のソフト面での両輪の効果的な取組みによって、売上の増加を図ります。コスト面については、これまで賃借人及びオペレーターと協働して実現してきた、各ホテルの業務の見直し等による効率的な運営を継続するとともに、リソースの最適化を図り、収益性の向上に努めます。さらに、特に成長期待の高いホテルを選別し、客室等の売上の増加を企図した戦略的CAPEXによるリノベーションを実施していく予定です。

本投資法人は、世界的に海外旅行の潜在的需要は大きく、インバウンドの宿泊需要は中長期的に成長を続けるものと見込んでおり、宿泊・観光マーケットは拡大していくと考えています。本投資法人は、個別ホテルの立地や競争力、オペレーターの能力(他のホテルとの差別化、コスト管理も含めた収益力の向上、需要の取込み等を実行する能力)に加え、とりわけ本資産運用会社のアセットマネジメント力が、ホテルの業績の差別化につながると考えています。

このような環境認識のもと、本投資法人は本資産運用会社と共に、ホテル特化型J-REITとしてこれまで培った経験を活かした差別化戦略を継続して実行し、以下の方針で運用を行ってまいります。

#### 内部成長

本投資法人は、主に固定賃料により「安定性」を確保するとともに、ホテルの特性に即したブランドの採用やHMJグループ<sup>(注)</sup>との連携等の多様な手段により、物件収益力と資産価値の向上を能動的に図るアクティブ・アセットマネジメント戦略の実行を通じて、「アップサイド・ポテンシャル」を追求します。

固定賃料物件においては、各ホテルが立地するマーケットの賃料水準あるいは賃借人の信用力及び賃料負担力を踏まえた適正な賃料の設定・維持に引き続き注力していくとともに、宿泊マーケットの状況に応じて賃料引上げ(売上歩合賃料の導入を含みます。)を目指していく方針です。

変動賃料物件や運営委託方式の物件においては、アクティブ・アセットマネジメント戦略の実践により変動賃料等の増加を図っています。

(注) HMJとは、本資産運用会社のグループ会社である株式会社ホテルマネジメントジャパンの略称です。HMJ及びその子会社をあわせて「HMJグループ」といいます。以下同じです。

#### A. 変動賃料物件

本投資法人は、アクティブ・アセットマネジメント戦略により変動賃料物件の収益力の向上を図っています。ヒルトン、シェラトン、メルキュール及びホリデイ・イン等の世界有数のインターナショナル・ブランド並びにHMJグループのブランドであるオリエンタルホテル及びホテル日航等の国内有数のブランドを採用し、優良なオペレーターと共に、ホテルの業績向上を通じた変動賃料等の増加を目指します。本投資法人は、国内及びインバウンドのレジャー需要の拡大を考慮した広範な需要を取り込むための営業施策や、販売単価の維持・向上のための施策、複数物件を運営することによるコスト削減等のシナジー効果の実現をオペレーターに対して要請し、オペレーターと協働してホテルの業績向上に努めています。

一方で、引き続き、各ホテルの賃借人及びオペレーターと緊密に連携し、先々の国内外の需要の取込みに向けて、保有物件の特色を十分に活用した魅力的な商品造成や付加価値の提供、効果的なマーケティング施策、セールスチャネルの拡大を図るとともに、引き続きコストマネジメント及び運営の合理化に努め、ホテル収益の向上に向けた諸施策を推進していきます。

また、国内の宿泊・観光マーケットの状況や変化する顧客ニーズを的確に把握し、必要に応じて適切な戦略的CAPEXを実施し、ホテル収益の向上を図っていきます。オリエンタルホテル 東京ベイ及びラ・ジェント・ステイ札幌大通については、2024年に引き続き、2025年においても客室改装を実施する予定です。加えて、2024年に取得した沖縄ハーバービューホテルにおいて、プール、客室、レストラン等全館に及び大規模改装を予定しています。

## B. 固定賃料物件

本投資法人は、適切に運営状況をモニタリングするとともに、借入人の賃料負担力を注視し、業績が向上し賃料負担力が増加したホテルについては、賃料増額や変動賃料の導入等、ホテル収益の向上を本投資法人の収益増加につなげられるよう交渉を行っていきます。また、本投資法人では、各ホテルの差別化及び資産価値の維持・向上のため、継続的な施設・設備の維持・更新を目的とした投資を実施していきます。

## 外部成長

外部成長戦略については、中長期的に「国内外のレジャー需要」が期待できる地域において高い競争力を有するホテル用不動産等(ホテル・アセット)の取得を目指します。また、安定的な収益を確保するとともに、アップサイドの実現を図るため将来の成長性を意識したポートフォリオを構築します。

本投資法人は、物件の取得に際し、当該ホテル・アセットの建物及び設備といったハード面、ホテル借入人及びホテル運営受託者の信用力(ホテル借入人の賃料負担力を含みます。)、運営及び管理能力といったソフト面並びに需要の安定性及び成長性の基盤となるロケーションの面での優位性を重視します。

具体的には、ホテルの運営を行うにあたって求められる運営及び管理のノウハウ、投下資本及び立地の制約等から新規開業に係る参入障壁が高い「フルサービスホテル」及び「リゾートホテル」を投資対象とするほか、「リミテッドサービスホテル」については、ホテル借入人及びホテル運営受託者の信用力及び運営能力並びに物件の築年、ロケーション、客室構成及び収益性等を重視しています。また、競争力の源泉が価格にのみ依存するようなシングルルームを主体とするバジェットタイプ(低価格帯)の宿泊特化型ホテルについては、特に選別的な対応を行います。

ホテル売買市場においては、ホテルマーケットの更なる成長への期待感及び金融機関のホテルに対する融資姿勢の緩和などを背景に、外資系投資家に加え、J-REITをはじめとする国内投資家もホテル投資を積極的に検討する動きがあり、売買が更に活発化していく可能性があります。本投資法人は、今後も多角的にマーケット動向を注視のうえ、ホテル特化型J-REITとして培ってきた強みと優位性を活かし、ホテルの収益構造の変化や投資環境の変化に柔軟に対応し、必要に応じてHJM運営プラットフォームを活用しつつ、競争力の高い物件を取得することで、ポートフォリオの質の向上を伴う資産規模の拡大を目指します。

## 財務戦略

本投資法人は、財務の安定性・健全性の向上に注力し、緊密なコミュニケーション等により、取引金融機関との信頼関係を維持・向上し、レンダーフォーメーションの強化を図ります。

ホテルマーケットが成長局面に移行する中、引き続き、借入コストに留意しながら、一定の固定金利比率の確保、借入期間の長期化及び返済期限の分散化を目指します。併せて、新規借入先の招聘や資金的支出の適正なコントロール等により、財務基盤の強化を図っていきます。LTVについては、時価LTVによるレバレッジコントロールを行い、時価LTV40%を上限として運用を行っていく方針です。また、投資法人債の発行、グリーンファイナンスによる調達等の検討も含め、資金調達手段の一層の多様化を図っていきます。

## 負ののれんの活用方針

本投資法人は、「投資法人の計算に関する規則」(平成18年内閣府令第47号、その後の改正を含みます。以下「投資法人の計算に関する規則」といいます。 )及び一般社団法人投資信託協会の「不動産投資信託及び不動産投資法人に関する規則」の一部改正に伴う、一時差異等調整積立金の取崩しによる分配を、2017年12月期(第18期)より開始しました。毎期、2017年12月期の一時差異等調整積立金の残高の50分の1の金額に相当する262百万円(以下「負ののれん50年償却額」といいます。 )を一時差

異等調整積立金の残高を上限に、分配金とするために取り崩す方針です(注)。

また、物件売却に伴う譲渡損失、資産の減損による損失、公募増資等に伴い発生する1口当たり分配金の希薄化、固定資産除却損及び収益への影響が大きい大規模改修工事による売り止め等が発生した場合、負ののれん50年償却額(262百万円)に上乘せして負ののれんの取崩しを行う方針です(注)。

(注) 本方針は、今後の本投資法人役員会の決議等により変更される可能性があり、将来の一時差異等調整積立金の取崩しの方法、金額等を保証するものではありません。

## サステナビリティへの取組み

長期的な持続可能性(サステナビリティ)の観点から、投資運用業界においてもESG(環境(Environment)・社会(Social)・ガバナンス(Governance))への配慮が、近年一層重要視されるようになっていきます。本投資法人は、ESGに配慮した不動産投資運用の実践が、投資主価値を最大化し本投資法人の魅力を更に高める上で重要であると認識しています。また、本投資法人は、投資主、ホテルゲスト、借入人、オペレーター、PM会社をはじめとする取引先、地域コミュニティ、本資産運用会社の役員等とのステークホルダーの皆様と良好な関係を構築し、それぞれから期待される社会的責任を果たしていくことが重要と考えています。

本投資法人は本資産運用会社と共に、こうした考えを実践するため、ESGへの取組みの指針となる「サステナビリティに関する方針」を策定し、この方針に基づき、以下のような取組みを進めています。今後も、ホテル特化型J-REITとして地域に対する社会的責任を認識し、積極的な社会貢献活動を行っていきます。

### ■ESGに関わるマテリアリティ(重要課題)の特定

本投資法人は、ステークホルダーが求める期待と本投資法人の事業へのインパクトの二つの観点から、本投資法人にとってのESGに関わるマテリアリティ(重要課題)を2021年12月に特定しました。

### ■ESG及びグリーンビルディングに関する第三者認証の取得

本投資法人では、環境負荷低減に向けた取組みに対する信頼性・客観性を確認すべく、ESG及びグリーンビルディングに関する以下の第三者認証を取得しています。

- GRESB<sup>(注1)</sup>リアルエステイト評価  
2024年のGRESBリアルエステイト評価において「アジア・ホテルセクター(上場)」における「セクターリーダー」に5年連続で選出されました。
- BELS<sup>(注2)</sup>評価  
2018年2月にホテル日航アリビラ及びメルキュール沖縄那覇において、また2024年2月に雨庵 金沢において、BELS評価を取得し、本評価を取得した本投資法人が保有するホテルは、合計3物件となりました。
- CASBEE<sup>(注3)</sup>建築評価認証  
2020年4月にホテル用途の既存建築物として初めてヒルトン東京お台場にてCASBEE建築評価認証を取得し、2021年5月には、オリエンタルホテル福岡 博多ステーションにおいても同認証を取得しました。
- DBJ Green Building認証<sup>(注4)</sup>  
2024年10月にヒルトン成田、インターナショナルガーデンホテル成田及びホテル日航奈良において、また、2025年1月に神戸メリケンパークオリエンタルホテル及びオリエンタルホテル 東京ベイにおいて、同認証を取得しました。

### ■気候変動への取組み

2021年11月に本資産運用会社において、金融安定理事会(FSB)によって設置されたTCFD(気候関連財務情報開示タスクフォース:「Task Force on Climate-related Financial Disclosures」)による提言への賛同を表明し、国内賛同企業による組織である「TCFDコンソーシアム」に入会しました。

2022年8月には、気候変動のシナリオ分析による財務的影響度を含めたTCFDが推奨する4つの開示テーマに対する取組みを開示し、2023年2月には2050年までのCO<sub>2</sub>削減目標を策定し開示する等、数値面での目標の明確化を順次図っています。

### ■グリーンファイナンス・フレームワークの策定

環境に配慮した事業に充当するための資金調達の手組みとして、2024年1月にグリーンファイナンス・フレームワークを策定しました。当該フレームワークに基づきグリーンローンとして、2024年3月に3,300百万円、同年9月に1,400百万円の借入れを行いました。今後も、当該フレームワークに基づき調達した資金を活用し、環境改善を図る取組みの推進に努めていきます。

### ■ホテル賃借人等と協働した取組み

ホテル賃借人等と協働し、地域の環境保全活動や地域コミュニティの文化芸術活動、子育て支援等のホテルの特性を活かした活動に取組んでいます。

### ■従業員に向けた取組み

本資産運用会社において、役職員がクオリティーの向上に向けて高いモチベーションを保ち、中長年に働くインセンティブを持てるよう、働きやすく魅力的な職場環境を整備し、継続的に専門的教育・研修の機会を提供しています。

### ■災害に対する支援

本資産運用会社は、救援活動や被災地の復旧活動に役立てていただくため、災害にかかる義援金の協力を行っています。2024年は、令和6年能登半島地震への義援金の協力を行いました。

### ■ESGレポートの発刊

2023年3月より、年に1回ESGレポートを発刊しています。

本投資法人は本資産運用会社と共に、今後も各種サステナビリティに関する取組みと開示の拡充を積極的に進めます。

(注1) GRESBとは、不動産会社・ファンドのESG配慮を測る年次のベンチマークであり、個々の不動産を対象としたものではなく、不動産会社・REIT・不動産ファンドを対象としてサステナビリティへの取組みを評価しています。なお、GRESBレーティングは総合スコアに基づく相対評価です。

(注2) BELS (建築物省エネルギー性能表示制度: [Building-Housing Energy-efficiency Labeling System])とは、国土交通省が定める建築物省エネルギー性能評価表示制度です。

(注3) CASBEE (建築環境総合性能評価システム: [Comprehensive Assessment System for Built Environment Efficiency])とは、建築物の環境性能を評価し格付けするもので、省エネルギーや環境負荷の少ない資機材の使用といった環境配慮はもとより、室内の快適性や景観への配慮なども含めた建物の品質を総合的に評価するシステムです。

(注4) DBJ Green Building認証とは、環境・社会への配慮がなされた不動産 ([Green Building]) を支援するために、株式会社日本政策投資銀行 (DBJ) が創設した認証制度です。

## 6. 決算後に生じた重要な事実

### (1) 資産の譲渡について

本投資法人は、2025年1月30日付で以下のとおり資産を譲渡しました。

譲渡資産の名称	博多中洲ワシントンホテルプラザ
特定資産の種類	不動産信託受益権
用途別区分	ホテル
所在地(住居表示)	福岡県福岡市博多区中洲二丁目8番28号
譲渡価格(注1)	4,610百万円
不動産等売却益の見込み額(注2)	2,348百万円
譲渡日	2025年1月30日
譲渡先	株式会社リサ・パートナーズ

(注1) 譲渡価格には、譲渡費用、固定資産税・都市計画税等の精算額、消費税及び地方消費税は含まれていません。

(注2) 譲渡価格から帳簿価額(見込み額)及び譲渡費用(見込み額)を差し引いた金額を記載しています。

### (2) 資産の取得について

本投資法人は、2025年2月21日付で以下のとおり資産を取得しました。

取得資産の名称	ヒルトン福岡シーホーク
特定資産の種類	不動産信託受益権
用途別区分	ホテル
所在地(住居表示)	福岡県福岡市中央区地行浜二丁目2番地3
取得日	2025年2月21日
取得先	エムエル・エステート株式会社
取得価格(注)	64,350百万円

(注) 取得価格には、取得費用、固定資産税・都市計画税等の精算額、消費税及び地方消費税は含まれていません。

### (3) 資金の借入れについて

本投資法人は、上記「(2) 資産の取得について」に記載した不動産信託受益権の取得資金に充当するため、以下のとおり資金の借入れを行いました。

借入名称	借入先	借入金額 (百万円)	利率 (注)	借入実行日	元本返済期日	担保・返済方法
タームローン 113	三井住友銀行 みずほ銀行 三井住友信託銀行 りそな銀行 三菱UFJ銀行 日本政策投資銀行 あおぞら銀行 千葉銀行 大和ネクスト銀行	10,600	基準金利+ 0.25%	2025年 2月21日	2026年 3月31日	無担保 無保証 ・ 期限一括返済
タームローン 114	三井住友銀行 みずほ銀行 三井住友信託銀行 りそな銀行 日本政策投資銀行 千葉銀行 西日本シティ銀行 楽天銀行	12,850	基準金利+ 0.40%	2025年 2月21日	2029年 3月30日	無担保 無保証 ・ 期限一括返済
タームローン 115	三菱UFJ銀行	1,600	1.57757% (固定金利)	2025年 2月21日	2029年 3月30日	無担保 無保証 ・ 期限一括返済
タームローン 116	三井住友銀行 みずほ銀行 三井住友信託銀行 りそな銀行 日本政策投資銀行 あおぞら銀行 みなと銀行 関西みらい銀行 大和ネクスト銀行 沖縄銀行 肥後銀行	17,100	基準金利+ 0.50%	2025年 2月21日	2030年 9月30日	無担保 無保証 ・ 期限一括返済
タームローン 117	三菱UFJ銀行	1,900	1.75354% (固定金利)	2025年 2月21日	2030年 9月30日	無担保 無保証 ・ 期限一括返済

借入名称	借入先	借入金額 (百万円)	利率 (注)	借入実行日	元本返済期日	担保・返済方法
タームローン 118	三井住友銀行 みずほ銀行 SBI新生銀行 三井住友信託銀行 りそな銀行 日本政策投資銀行 東京スター銀行	18,400	基準金利+ 0.60%	2025年 2月21日	2032年 9月30日	無担保 無保証 ・ 期限一括返済
タームローン 119	三菱UFJ銀行	1,900	1.95717% (固定金利)	2025年 2月21日	2032年 9月30日	無担保 無保証 ・ 期限一括返済

(注) 利払日に支払う利息の計算期間に適用する基準金利は、直前の利払日の2営業日前(初回の利息計算期間は借入実行日の2営業日前)における全銀協1か月日本円TIBORとなります。

## 7. 参考情報

〈参考資料〉 ホテル運営指標、売上及びGOP

各数値については、ホテル賃借人等から提供を受けた数値に基づいて記載していますが、これらの数値につきましては監査等の手続きを経ているものではなく、個々の数値・内容の正確性・完全性について保証できるものではありませんのでご注意ください。

ADR<sup>(注1)</sup>及びRevPAR<sup>(注2)</sup>は円未満を四捨五入、売上及びGOPは百万円未満を四捨五入して表示しています。また、客室稼働率及び百分率は小数点以下第二位を四捨五入して表示しています。

### 変動賃料等導入28ホテル

		2023年12月期		2024年12月期	
		実績	前期比	実績	前期比
客室稼働率	上期	75.9%	20.1pt	81.1%	5.2pt
	下期	80.8%	6.6pt	85.2%	4.3pt
	通期	78.4%	13.3pt	83.1%	4.8pt
ADR(円)	上期	16,227	49.3%	18,014	11.0%
	下期	19,184	27.7%	20,934	9.1%
	通期	17,764	34.0%	19,518	9.9%
RevPAR(円)	上期	12,311	103.0%	14,601	18.6%
	下期	15,504	39.2%	17,829	15.0%
	通期	13,920	61.4%	16,224	16.5%
売上(百万円)	上期	27,046	88.3%	31,388	16.1%
	下期	33,203	34.2%	38,320	15.4%
	通期	60,249	54.1%	69,708	15.7%
GOP(百万円)	上期	8,462	365.2%	10,954	29.4%
	下期	12,388	75.6%	14,373	16.0%
	通期	20,849	134.9%	25,326	21.5%

(注1) ADR: 平均客室販売単価(Average Daily Rate)をいい、一定期間の宿泊部門売上高合計(サービス料を含みます。)を同期間の販売客室数合計で除した値をいいます。以下同じです。

(注2) RevPAR: 販売可能客室数当たり宿泊部門売上(Revenue Per Available Room)をいい、一定期間の宿泊部門売上高合計(サービス料を含みます。)を同期間の販売可能客室数合計で除したものをいいます。以下同じです。

## 投資法人の概況

### 1. 出資の状況

決算期	第21期 2020年12月31日現在	第22期 2021年12月31日現在	第23期 2022年12月31日現在	第24期 2023年12月31日現在	第25期 2024年12月31日現在
発行可能投資口総口数	20,000,000口	20,000,000口	20,000,000口	20,000,000口	20,000,000口
発行済投資口の総口数	4,462,347口	4,467,006口	4,467,006口	4,637,006口	5,097,006口
出資総額	186,894百万円	187,194百万円	187,194百万円	199,051百万円	232,708百万円
投資主数	35,117人	31,481人	27,573人	26,648人	30,785人

### 2. 投資口に関する事項

2024年12月31日現在の本投資法人の主要な投資主は以下のとおりです。

氏名又は名称	保有投資口数(口)	保有比率(%) <sup>(注)</sup>
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	897,268	17.60
株式会社日本カストディ銀行(信託口)	877,544	17.21
野村信託銀行株式会社(投信口)	267,306	5.24
ステート ストリート バンク アンド トラスト カンパニー 505325	107,687	2.11
ステート ストリート バンク アンド トラスト カンパニー 505001	101,902	1.99
STICHTING PENSIOENFONDS ZORG EN WELZIJN	90,567	1.77
ゴールドマン・サックス・インターナショナル	82,253	1.61
ステート ストリート バンク ウェスト クライアント トリーティ 505234	74,221	1.45
ジェーピー モルガン チェース バンク 385781	71,805	1.40
ステート ストリート バンク アンド トラスト カンパニー 505103	69,674	1.36
合計	2,640,227	51.79

(注) 保有比率は、発行済投資口の総口数に対する保有投資口数の割合の小数点以下第二位未満を切り捨てて記載しています。

### 3. 役員等に関する事項

(1) 2024年12月31日現在における役員等は以下のとおりです。

役職名	氏名又は名称	主な兼職等	当該営業期間における 役職毎の報酬の総額 (千円)
執行役員	増田 要 <sup>(注1)</sup>	増田パートナーズ法律事務所 代表パートナー	6,600
監督役員	御宿 哲也 <sup>(注1)</sup>	御宿・長町法律事務所 代表弁護士	3,600
監督役員	梅澤 真由美 <sup>(注1)</sup>	梅澤公認会計士事務所	3,600
監督役員	富山 暁子 <sup>(注1)</sup>	三村小松法律事務所	3,600
会計監査人	有限責任 あずさ監査法人 <sup>(注2)</sup>	—	52,750

(注1) 執行役員及び監督役員は、いずれも本投資法人の投資口を自己又は他人の名義で所有していません。また、監督役員は、上記以外の他の法人の役員である場合がありますが、上記を含めていずれも本投資法人と利害関係はありません。

(注2) 会計監査人の報酬には、公募増資に伴うコンフォートレター作成業務等に係る報酬(24,100千円)が含まれています。また、会計監査人と同一のネットワークに属する者に対する非監査業務に基づく報酬は13,400千円です。

(2) 会計監査人の解任及び不再任の決定の方針

会計監査人の解任については、投信法の定めに従い、また不再任については、監査の品質、監査報酬額等その他諸般の事情を総合的に勘案して、投資主総会において決定する方針です。

4. 役員等賠償責任保険契約に関する事項

本投資法人が締結する役員等賠償責任保険契約は以下のとおりです。

被保険者の範囲	契約内容の概要
執行役員及び監督役員	<p>(填補の対象とされる保険事故の概要)                      本投資法人は、投信法第116条の3第1項に規定する役員等賠償責任保険契約を保険会社との間で締結し、被保険者が本投資法人の役員としての業務につき行った行為に起因して損害賠償請求を受けたことにより負担することになる法律上の損害賠償金及び争訟費用等の損害を一定の範囲で当該保険契約により填補することとしています。</p> <p>(保険料の負担割合)                      全額を本投資法人が負担しています。</p> <p>(役員等の職務の執行の適正性が損なわれないようするための措置)                      犯罪行為又は法令に違反することを認識しながら行った行為等によって被保険者が被った被害等は、補償の対象外としています。</p>

5. 資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者

2024年12月31日現在における資産運用会社等は以下のとおりです。

委託区分	名称
資産運用会社	ジャパン・ホテル・リート・アドバイザーズ株式会社
資産保管会社	三井住友信託銀行株式会社
一般事務受託者(投資主名簿管理等、会計帳簿作成事務等、納税事務等、機関運営事務等、特別口座管理機関)	三井住友信託銀行株式会社
一般事務受託者(投資法人債に関する事務)	三井住友信託銀行株式会社、株式会社りそな銀行、株式会社三菱UFJ銀行
一般事務受託者(税務申告書作成業務等)	PwC税理士法人

投資法人の運用資産の状況

1. 投資法人の資産の構成

資産の種類	業態分類 (注1)	所在 都道府県	不動産等の名称	前 期 (2023年12月31日現在)		当 期 (2024年12月31日現在)	
				保有総額 (百万円) (注2)	対総資産 比率(%) (注3)	保有総額 (百万円) (注2)	対総資産 比率(%) (注3)
信託 不動産	リミテッド サービス ホテル	東京都	MIMARU東京 新宿WEST	—	—	10,009	2.0
			ホテル アマネク新宿歌舞伎町	—	—	9,178	1.8
			相鉄フレッサイン 新橋烏森口	8,469	2.0	8,449	1.7
			the b 池袋	6,599	1.5	6,593	1.3
			カンデオホテルズ上野公園	6,525	1.5	6,493	1.3
			コンフォートホテル東京東日本橋	3,394	0.8	3,370	0.7
			the b 八王子	2,691	0.6	2,674	0.5
			スマイルホテル日本橋三越前	2,025	0.5	2,015	0.4
			R&Bホテル上野広小路	1,804	0.4	1,789	0.4
			チサン ホテル 蒲田	1,452	0.3	1,454	0.3
			the b 水道橋	1,140	0.3	1,143	0.2
			ドーミーインEXPRESS浅草	917	0.2	908	0.2
			チサン イン 蒲田	778	0.2	768	0.2
		大阪府	ホリデイ・イン大阪難波	26,566	6.2	26,469	5.3
			なんばオリエンタルホテル	14,217	3.3	15,342	3.1
		北海道	ホテル オリエンタル エクスプレス 大阪心斎橋	2,769	0.6	2,757	0.6
			ラ・ジェント・ステイ札幌大通	10,402	2.4	10,357	2.1
			イビスタイルズ札幌	6,299	1.5	6,230	1.2
		福岡県	メルキュール札幌	5,563	1.3	5,518	1.1
			ホテル オリエンタル エクスプレス 福岡天神	5,710	1.3	5,675	1.1
			ホテル オリエンタル エクスプレス 福岡中洲川端	4,621	1.1	4,599	0.9
			the b 博多	2,319	0.5	2,302	0.5
			博多中洲ワシントンホテルプラザ(注4)	2,065	0.5	2,096	0.4
		京都府	東横イン博多口駅前本館・シングル館	1,346	0.3	1,328	0.3
			イビスタイルズ京都ステーション	6,556	1.5	6,532	1.3
		神奈川県	オリエンタルホテル京都 六条	4,570	1.1	4,540	0.9
			ホテルJALシティ関内 横浜	4,027	0.9	4,008	0.8
		沖縄県	ホテルJALシティ関内 横浜	4,027	0.9	4,008	0.8
		熊本県	メルキュール沖縄那覇	2,713	0.6	2,673	0.5
		石川県	ドーミーイン熊本	2,205	0.5	2,168	0.4
			雨庵 金沢	2,056	0.5	2,037	0.4
		奈良県	奈良ワシントンホテルプラザ	1,716	0.4	1,742	0.3
小 計				141,527	32.9	161,231	32.3



資産の種類	業態分類 (注1)	所在 都道府県	不動産等の名称	前期 (2023年12月31日現在)		当期 (2024年12月31日現在)		
				保有総額 (百万円) (注2)	対総資産 比率(%) (注3)	保有総額 (百万円) (注2)	対総資産 比率(%) (注3)	
信託 不動産	フル サービス ホテル	東京都	ヒルトン東京お台場	63,167	14.7	62,942	12.6	
		千葉県	オリエンタルホテル 東京ベイ	16,932	3.9	17,390	3.5	
			ヒルトン成田	13,003	3.0	13,027	2.6	
			インターナショナルガーデンホテル成田	8,916	2.1	8,824	1.8	
			ホテルフランクス	3,172	0.7	3,226	0.6	
		沖縄県	沖縄ハーバービューホテル	—	—	22,187	4.4	
		広島県	アクティブインターシティ広島 (シェラトンブランドホテル広島) (注5)	16,848	3.9	16,742	3.4	
			オリエンタルホテル広島	4,005	0.9	3,943	0.8	
		愛知県	ヒルトン名古屋	15,527	3.6	15,413	3.1	
		奈良県	ホテル日航奈良	9,998	2.3	9,980	2.0	
		兵庫県	神戸メリケンパークオリエンタルホテル	9,443	2.2	9,535	1.9	
		福岡県	オリエンタルホテル福岡 博多ステーション	8,395	2.0	8,062	1.6	
		神奈川県	メルキュール横須賀	1,642	0.4	1,639	0.3	
	小 計				171,054	39.8	192,915	38.7
	リゾート ホテル	沖縄県	ホテル日航アリビラ	17,441	4.1	17,270	3.5	
			サザンビーチホテル&リゾート沖縄	—	—	16,196	3.2	
			オリエンタルホテル 沖縄リゾート&スパ	15,626	3.6	16,301	3.3	
			ザ・ビーチタワー沖縄	6,413	1.5	6,422	1.3	
		千葉県	ヒルトン東京ベイ	25,993	6.0	26,010	5.2	
		大阪府	オリエンタルホテル ユニバーサル・シティ	7,192	1.7	7,171	1.4	
神奈川県		箱根強羅温泉 季の湯 雪月花	3,528	0.8	3,505	0.7		
小 計				76,195	17.7	92,878	18.6	
信託不動産合計				388,777	90.4	447,026	89.6	
預金・その他の資産(注6)				41,177	9.6	51,904	10.4	
資産総額				429,955	100.0	498,930	100.0	

(注1) ホテル営業の態様に応じて、リミテッドサービスホテル、フルサービスホテル及びリゾートホテルに分類しています。  
(注2) 信託不動産につき、「保有総額」欄には、取得価額(取得に伴う付帯費用を含みます。)から、減価償却累計額を控除した金額を記載しています。  
(注3) 「対総資産比率」欄には、資産総額に対する各資産の保有総額の比率を記載しており、小数点以下第二位を四捨五入して表示しています。  
(注4) 博多中洲ワシントンホテルプラザは、2025年1月30日付で譲渡しました。以下同じです。  
(注5) アクティブインターシティ広島の業態分類については、主要施設であるシェラトンブランドホテル広島の業態に応じて分類しています。  
(注6) 機械及び装置、工具、器具及び備品、建設仮勘定、信託建設仮勘定及び無形固定資産(信託借地権及び信託定期借地権を除きます。)が含まれています。

## 2. 主要な保有資産

2024年12月31日現在における本投資法人の保有資産(全51物件)の概要は、以下のとおりです。

物件 番号	不動産等の名称	帳簿価額 (百万円) (注1)	賃貸可能面積 (㎡) (注2)	賃貸面積 (㎡) (注3)	稼働率 (%)	対総賃貸 収入比率 (%) (注4)	主たる 用途
1	神戸メリケンパークオリエンタルホテル(注5)	9,874	32,663.90	32,663.90	100.0	2.9	ホテル
2	オリエンタルホテル 東京ベイ	17,872	44,833.11	44,833.11	100.0	6.4	ホテル
3	なんぼオリエンタルホテル	15,501	19,364.33	19,364.33	100.0	3.4	ホテル
4	ホテル日航アリビラ(注6)	17,610	38,024.98	38,024.98	100.0	4.5	ホテル
5	オリエンタルホテル広島	3,985	13,752.22	13,752.22	100.0	0.7	ホテル
8	ザ・ビーチタワー沖縄(注7)	6,425	20,140.01	20,140.01	100.0	1.5	ホテル
9	箱根強羅温泉 季の湯 雪月花	3,511	10,655.03	10,655.03	100.0	0.9	ホテル
10	ドーミーイン熊本	2,168	7,701.19	7,701.19	100.0	0.8	ホテル
12	the b 水道橋	1,151	3,097.25	3,097.25	100.0	0.5	ホテル
13	ドーミーインEXPRESS浅草	909	2,014.90	2,014.90	100.0	0.2	ホテル
14	博多中洲ワシントンホテルプラザ	2,096	5,602.04	5,602.04	100.0	0.7	ホテル
15	奈良ワシントンホテルプラザ	1,743	5,271.54	5,271.54	100.0	0.4	ホテル
16	R&Bホテル上野広小路	1,789	3,060.31	3,060.31	100.0	0.3	ホテル
18	コンフォートホテル東京東日本橋	3,371	5,765.27	5,765.27	100.0	0.9	ホテル
22	スマイルホテル日本橋三越前	2,015	3,167.82	3,167.82	100.0	0.5	ホテル
24	東横イン博多口駅前本館・シングル館	1,328	本館:3,581.66 別館: 868.36	本館:3,581.66 別館: 868.36	100.0	0.4	ホテル
25	チサン ホテル 蒲田	1,464	3,831.80	3,831.80	100.0	0.5	ホテル
26	チサン イン 蒲田	772	1,499.87	1,499.87	100.0	0.3	ホテル
29	オリエンタルホテル ユニバーサル・シティ(注8)	7,330	15,926.83	15,926.83	100.0	5.4	ホテル
31	ヒルトン東京ベイ(注9)	26,015	64,928.83	64,928.83	100.0	7.4	ホテル
32	イビスタイルズ京都ステーション	6,538	5,003.99	5,003.99	100.0	1.2	ホテル
33	イビスタイルズ札幌	6,278	14,992.49	14,896.40	99.4	1.6	ホテル
34	メルキュール札幌	5,573	15,189.42	15,057.90	99.1	2.3	ホテル
35	メルキュール沖縄那覇	2,715	10,884.25	10,884.25	100.0	0.9	ホテル
37	the b 池袋(注10)	6,601	5,650.01	5,650.01	100.0	1.2	ホテル
39	the b 八王子(注10)	2,686	7,847.65	7,847.65	100.0	0.6	ホテル
40	the b 博多(注10)	2,310	3,986.09	3,986.09	100.0	0.9	ホテル
41	ホテルフランクス	3,228	19,213.39	19,213.39	100.0	1.1	ホテル
42	メルキュール横須賀(注11)	1,669	16,881.82	16,881.82	100.0	1.1	ホテル
43	オリエンタルホテル 沖縄リゾート&スパ	17,067	36,430.15	36,430.15	100.0	3.1	ホテル
44	アクティブインターシティ広島(注12)	16,967	31,181.03	30,930.22	99.2	5.0	ホテル

物件番号	不動産等の名称	帳簿価額 (百万円) (注1)	賃貸可能面積 (㎡) (注2)	賃貸面積 (㎡) (注3)	稼働率 (%)	対総賃貸 収入比率 (%) (注4)	主たる 用途
45	カンデオホテルズ上野公園(注13)	6,503	7,934.26	7,934.26	100.0	1.0	ホテル
46	オリエンタルホテル福岡 博多ステーション	8,159	18,105.42	18,105.42	100.0	5.8	ホテル
47	ホリデイ・イン大阪難波	26,509	11,501.10	11,501.10	100.0	3.7	ホテル
48	ホテル オリエンタル エクスプレス 福岡天神	5,713	8,238.75	7,492.26	90.9	2.5	ホテル
49	ヒルトン名古屋(注14)	15,418	47,942.71	47,942.71	100.0	4.2	ホテル
50	ヒルトン成田	13,248	56,817.28	56,817.28	100.0	1.9	ホテル
51	インターナショナルガーデンホテル成田	8,896	21,814.93	21,814.93	100.0	1.5	ホテル
52	ホテル日航奈良(注15)	10,065	21,011.31	21,011.31	100.0	1.6	ホテル
53	ホテル オリエンタル エクスプレス 大阪心斎橋	2,773	2,710.55	2,710.55	100.0	0.7	ホテル
54	ヒルトン東京お台場	63,109	64,907.76	64,907.76	100.0	9.0	ホテル
55	雨庵 金沢	2,042	2,866.02	2,866.02	100.0	0.4	ホテル
56	相鉄フレッサイン 新橋烏森口	8,449	5,246.66	5,246.66	100.0	1.3	ホテル
57	ラ・ジェント・ステイ札幌大通	10,418	9,742.83	9,742.83	100.0	1.9	ホテル
58	オリエンタルホテル京都 六条	4,589	5,464.79	5,464.79	100.0	1.1	ホテル
59	ホテル オリエンタル エクスプレス 福岡中洲川端	4,633	4,614.35	4,614.35	100.0	1.2	ホテル
60	ホテルJALシティ関内 横浜	4,033	5,770.18	5,770.18	100.0	0.5	ホテル
61	MIMARU東京 新宿WEST	10,014	4,181.68	4,181.68	100.0	0.7	ホテル
62	ホテル アマネク新宿歌舞伎町	9,178	4,326.65	4,326.65	100.0	0.7	ホテル
63	沖縄ハーバービューホテル	22,379	26,402.86	26,402.86	100.0	1.3	ホテル
64	サザンビーチホテル&リゾート沖縄	16,221	29,874.76	29,874.76	100.0	1.0	ホテル
	合計	450,932	832,486.39	831,261.48	99.9	99.9	

- (注1) 帳簿価額には、信託不動産のほか、機械及び装置、工具、器具及び備品、建設仮勘定、信託建設仮勘定及び無形固定資産の金額を含みます。
- (注2) 原則として建物の賃貸可能な面積(土地(平面駐車場を含みます。))の賃貸可能面積を含みません。)を、賃貸借契約書又は各信託不動産の図面に基づいて記載していますが、賃貸借契約書上賃貸面積の記載がない物件については、当該建物の登記簿上に記載された面積を記載しています。なお、賃貸借契約書上に記載された面積が坪表示の場合はメートル法による面積(1坪当たり3.30578㎡)に換算した面積を記載しています。
- (注3) 原則として建物の賃貸借契約書に記載された賃貸面積を記載していますが、賃貸借契約書上賃貸面積の記載がない物件については、当該建物の登記簿上に記載された面積を記載しています。なお、賃貸借契約書上に記載された面積が坪表示の場合はメートル法による面積(1坪当たり3.30578㎡)に換算した面積を記載しています。ただし、マスターリース会社が賃貸人等の中で賃貸借契約を締結している場合、エンドテナントからの賃料等を原則としてそのまま受け取るパススルー型マスターリースの対象物件については、エンドテナントとの間で実際に賃貸借契約が締結され賃貸が行われている面積の合計を記載しています。本書において以下同じです。
- (注4) 当期の不動産運用収益合計に対する比率です。算定にあたっては、小数点以下第二位を四捨五入して表示しています。なお、「オリエンタルホテル」ブランド等に係る商標権の対総賃貸収入比率は含まれていないため、対総賃貸収入比率の合計は99.9%となっています。
- (注5) 神戸メリケンパークオリエンタルホテルは、本投資法人と神戸市の2者を区分所有者とする区分所有建物であり、本投資法人が所有する専有部分(附属建物764.83㎡を含みます。)の面積を記載しています。
- (注6) ホテル日航アリの賃貸可能面積及び賃貸面積には、附属建物120.10㎡を含み、本投資法人が株式会社沖縄うみの園から賃借している建物493.50㎡を含みません。
- (注7) ザ・ビーチタワー沖縄の賃貸可能面積及び賃貸面積には、軽量鉄骨造2階建の別棟の倉庫の床面積(91.20㎡)を含みます。
- (注8) オリエンタルホテル ユニバーサル・シティの建物は、ホテル2棟、業務施設及び商業施設等から構成される「ユニバーサル・シティウォーク大阪」を一棟の建物とする区分所有建物です。賃貸可能面積及び賃貸面積にはホテルの賃貸借契約書上の賃貸面積を記載しています。
- (注9) ヒルトン東京ベイの建物は、他の権利者と共有する建物であり、本投資法人の共有持分は64,928.83㎡(共有部分の持分割合は10分の9)です。
- (注10) the b 池袋、the b 八王子及びthe b 博多はエンドテナントからの賃料等を原則としてそのまま受け取るパススルー型マスターリース契約が締結されています。本書において以下同じです。

- (注11) メルキュール横須賀の建物は、ホテル、劇場、店舗、共同住宅、事務所及び駐車場から構成される「ベイスクエアよこすか一番館」を一棟の建物とする区分所有建物です。賃貸可能面積及び賃貸面積にはホテルの賃貸借契約書上の賃貸面積を記載しています。
- (注12) アクティブインターシティ広島は、シェラトングランドホテル広島、事務所、店舗、駐車場及び駐輪場等から構成される「アクティブインターシティ広島」を一棟の建物とする区分所有建物です。賃貸可能面積及び賃貸面積にはホテル、事務所、店舗の賃貸借契約書上の賃貸面積の合計を記載しています。
- (注13) カンデオホテルズ上野公園の賃貸可能面積及び賃貸面積にはホテル賃借人との建物賃貸借契約に基づき検査済証の延床面積を記載しています。なお、機械式駐車装置の床面積を含みます。
- (注14) ヒルトン名古屋の建物は、ホテル棟(店舗を含みます。)、事務所棟、駐車場等から構成される「アムナットスクエア」を一棟の建物とする区分所有建物です。賃貸可能面積及び賃貸面積にはホテル、事務所、店舗の賃貸借契約書上の賃貸面積の合計を記載しています。
- (注15) ホテル日航奈良の建物は、ホテル、店舗及び駐車場等から構成される「JR奈良駅前再開発第1ビル」を一棟の建物とする区分所有建物であり、本投資法人の議決権割合は353分の223(約63.2%)です。
- (注16) 譲渡済の資産の物件番号は欠番となります。

### 3. 不動産等組入資産明細

#### (1) 組入資産明細

2024年12月31日現在、本投資法人が保有する不動産等の明細は以下のとおりです。

物件番号	不動産等の名称	所在地(住居表示)	所有形態	期末 算定価額 (百万円) (注1)	帳簿価額 (百万円) (注2)	鑑定 機関 (注3)
1	神戸メリケンパークオリエンタルホテル	兵庫県神戸市中央区波止場町5番6号	信託受益権	14,800	9,874	N
2	オリエンタルホテル 東京ベイ	千葉県浦安市美浜一丁目8番2号	信託受益権	35,100	17,872	N
3	なんばオリエンタルホテル	大阪府大阪市中央区千日前二丁目8番17号	信託受益権	33,700	15,501	N
4	ホテル日航アリビラ	沖縄県中頭郡読谷村字儀間600	信託受益権	29,100	17,610	N
5	オリエンタルホテル広島	広島県広島市中区田中町6番10号	信託受益権	4,330	3,985	N
8	ザ・ビーチタワー沖縄(注4)	沖縄県中頭郡北谷町字美浜8番6	信託受益権	10,200	6,425	N
9	箱根強羅温泉 季の湯 雪月花	神奈川県足柄下郡箱根町強羅1300	信託受益権	5,630	3,511	N
10	ドーミーイン熊本	熊本県熊本市中央区辛島町3番1号	信託受益権	3,900	2,168	N
12	the b 水道橋	東京都文京区本郷一丁目25番27号	信託受益権	2,510	1,151	N
13	ドーミーインEXPRESS浅草	東京都台東区花川戸一丁目3番4号	信託受益権	1,350	909	J
14	博多中洲ワシントンホテルプラザ(注5)	福岡県福岡市博多区中洲二丁目8番28号	信託受益権	4,610	2,096	—
15	奈良ワシントンホテルプラザ	奈良県奈良市三条町31番1号	信託受益権	2,460	1,743	N
16	R&Bホテル上野広小路	東京都台東区上野一丁目18番8号	信託受益権	1,880	1,789	J
18	コンフォートホテル東京東日本橋	東京都中央区日本橋馬喰町一丁目10番11号	信託受益権	5,910	3,371	J
22	スマイルホテル日本橋三越前	東京都中央区日本橋本町一丁目4番14号	信託受益権	3,170	2,015	J
24	東横イン博多口駅前本館・シングル館	本館:福岡県福岡市博多区博多駅前一丁目15番5号 別館:福岡県福岡市博多区博多駅前一丁目1番15号	信託受益権	2,770	1,328	T
25	チサン ホテル 蒲田	東京都大田区西蒲田八丁目20番11号	信託受益権	2,090	1,464	T
26	チサン イン 蒲田	東京都大田区蒲田四丁目23番13号	信託受益権	1,450	772	T
29	オリエンタルホテル ユニバーサル・シティ	大阪府大阪市此花区島屋六丁目2番78号	信託受益権	22,300	7,330	R
31	ヒルトン東京ベイ	千葉県浦安市舞浜1番地8	信託受益権	42,800	26,015	D
32	イビスタイルズ京都ステーション	京都府京都市南区東九条上殿町47番地	信託受益権	10,000	6,538	D
33	イビスタイルズ札幌	北海道札幌市中央区南8条西3丁目10-10	信託受益権	11,300	6,278	N
34	メルキュール札幌	北海道札幌市中央区南4条西2丁目2-4	信託受益権	12,400	5,573	N

物件番号	不動産等の名称	所在地(住居表示)	所有形態	期末 算定価額 (百万円) (注1)	帳簿価額 (百万円) (注2)	鑑定 機関 (注3)
35	メルキュール沖縄那覇	沖縄県那覇市壺川三丁目3-19	信託受益権	7,400	2,715	N
37	the b 池袋	東京都豊島区東池袋一丁目39-4	信託受益権	7,810	6,601	N
39	the b 八王子	東京都八王子市明神町四丁目6-12	信託受益権	2,740	2,686	N
40	the b 博多	福岡県福岡市博多区博多駅南一丁目3-9	信託受益権	6,110	2,310	N
41	ホテルフランス	千葉県千葉市美浜区ひび野二丁目10-2	信託受益権	5,160	3,228	D
42	メルキュール横須賀	神奈川県横須賀市本町三丁目27番地	信託受益権	3,640	1,669	D
43	オリエンタルホテル 沖縄リゾート&スパ	沖縄県名護市喜瀬1490-1	信託受益権	19,700	17,067	N
44	アクティブインターシティ広島	広島県広島市東区若草町12-1号	信託受益権	20,500	16,967	D
45	カンデオホテルズ上野公園	東京都台東区根岸一丁目2-13	信託受益権	7,630	6,503	D
46	オリエンタルホテル福岡 博多ステーション	福岡県福岡市博多区博多駅中央街4-23	信託受益権	15,700	8,159	D
47	ホリデイ・イン大阪難波	大阪府大阪市中央区宗右衛門町5-15	信託受益権	27,300	26,509	N
48	ホテル オリエンタル エクスプレス 福岡天神	福岡県福岡市中央区天神三丁目3-14	信託受益権	7,600	5,713	D
49	ヒルトン名古屋	愛知県名古屋市中区栄一丁目3-3	信託受益権	15,500	15,418	D
50	ヒルトン成田	千葉県成田市小菅456	信託受益権	13,200	13,248	N
51	インターナショナルガーデンホテル成田	千葉県成田市吉倉241-1	信託受益権	9,650	8,896	N
52	ホテル日航奈良	奈良県奈良市三条本町8-1	信託受益権	9,990	10,065	D
53	ホテル オリエンタル エクスプレス 大阪心斎橋	大阪府大阪市中央区南船場三丁目2-13	信託受益権	2,900	2,773	D
54	ヒルトン東京お台場	東京都港区台場1-9-1	信託受益権	72,700	63,109	N
55	雨庵 金沢	石川県金沢市尾山町6-30	信託受益権	2,340	2,042	N
56	相鉄フレッサイン 新橋烏森口	東京都港区新橋四丁目10番2	信託受益権	10,200	8,449	D
57	ラ・ジェント・ステイ札幌大通	北海道札幌市中央区南二条西五丁目26-5	信託受益権	11,800	10,418	N
58	オリエンタルホテル京都 六条	京都府京都市下京区油小路通六条上るト味金仏町181番	信託受益権	6,650	4,589	N
59	ホテル オリエンタル エクスプレス 福岡中洲川端	福岡県福岡市博多区店屋町6-26	信託受益権	6,280	4,633	N
60	ホテルJALシティ関内 横浜	神奈川県横浜市中区山下町72	信託受益権	4,580	4,033	N
61	MIMARU東京 新宿WEST	東京都新宿区西新宿三丁目3番11号	信託受益権	12,800	10,014	D
62	ホテル アマネク新宿歌舞伎町	東京都新宿区歌舞伎町二丁目24番10号	信託受益権	12,900	9,178	D
63	沖縄ハーバービューホテル	沖縄県那覇市泉崎二丁目46番	信託受益権	24,200	22,379	N
64	サザンビーチホテル&リゾート沖縄	沖縄県糸満市西崎町一丁目6番1号	信託受益権	20,300	16,221	N
合計				631,040	450,932	

(注1) 期末算定価額は、本投資法人の規約及び「投資法人の計算に関する規則」(平成18年内閣府令第47号)並びに一般社団法人投資信託協会の定める規則に基づき、当期末時点を価格時点とする鑑定評価額を記載しています。

(注2) 帳簿価額には、信託不動産のほか、機械及び装置、工具、器具及び備品、建設仮勘定、信託建設仮勘定及び無形固定資産の金額を含みます。

(注3) 「N」は一般財団法人日本不動産研究所、「J」はJLL森井鑑定株式会社、「T」は株式会社谷澤総合鑑定所、「R」は株式会社立地評価研究所、「D」は大和不動産鑑定株式会社を表しています。

(注4) 住居表示がないため、登記簿又は登記記録上の「所在」を記載しています。

(注5) 博多中洲ワシントンホテルプラザは、2025年1月30日付で譲渡しました。期末算定価額には、譲渡価格を記載しています。

(注6) 譲渡済の資産の物件番号は欠番となります。

## (2) 不動産等の賃貸事業推移

本投資法人が保有する不動産等の賃貸事業の概要は以下のとおりです。

物件番号	不動産等の名称	第24期 自 2023年1月1日 至 2023年12月31日				第25期 自 2024年1月1日 至 2024年12月31日			
		テナント 総数 期末時点 (注1)	稼働率 期末時点 (%)	不動産 運用収益 期間中 (百万円)	対総不動産 運用収益 比率 (%) (注2)	テナント 総数 期末時点 (注1)	稼働率 期末時点 (%)	不動産 運用収益 期間中 (百万円)	対総不動産 運用収益 比率 (%) (注2)
1	神戸メリケンパークオリエンタルホテル	1	100.0	689	2.6	1	100.0	982	2.9
2	オリエンタルホテル 東京ベイ	1	100.0	1,874	7.1	1	100.0	2,153	6.4
3	なんばオリエンタルホテル	1	100.0	1,232	4.6	1	100.0	1,139	3.4
4	ホテル日航アリビラ	1	100.0	1,400	5.3	1	100.0	1,504	4.5
5	オリエンタルホテル広島	1	100.0	366	1.4	1	100.0	234	0.7
8	ザ・ビーチタワー沖縄	1	100.0	511	1.9	1	100.0	511	1.5
9	箱根強羅温泉 季の湯 雪月花	1	100.0	294	1.1	1	100.0	294	0.9
10	ドミーイン熊本	1	100.0	248	0.9	1	100.0	272	0.8
12	the b 水道橋	1	100.0	97	0.4	1	100.0	168	0.5
13	ドミーインEXPRESS浅草	1	100.0	65	0.2	1	100.0	65	0.2
14	博多中洲ワシントンホテルプラザ	1	100.0	240	0.9	1	100.0	240	0.7
15	奈良ワシントンホテルプラザ	2	100.0	150	0.6	2	100.0	150	0.4
16	R&Bホテル上野広小路	1	100.0	97	0.4	1	100.0	97	0.3
18	コンフォートホテル東京東日本橋	2	100.0	453	1.7	2	100.0	310	0.9
22	スマイルホテル日本橋三越前	1	100.0	138	0.5	1	100.0	165	0.5
24	東横イン博多口駅前本館・シングル館	1	100.0	141	0.5	1	100.0	141	0.4
25	チサン ホテル 蒲田	1	100.0	118	0.4	1	100.0	164	0.5
26	チサン イン 蒲田	1	100.0	66	0.3	1	100.0	95	0.3
29	オリエンタルホテル ユニバーサル・シティ	1	100.0	1,623	6.1	1	100.0	1,812	5.4
31	ヒルトン東京ベイ	1	100.0	2,349	8.8	1	100.0	2,491	7.4
32	イビススタイルズ京都ステーション	2	100.0	318	1.2	2	100.0	412	1.2
33	イビススタイルズ札幌	5	99.4	487	1.8	5	99.4	552	1.6
34	メルキュール札幌	9	99.1	632	2.4	8	99.1	761	2.3
35	メルキュール沖縄那覇	1	100.0	172	0.6	1	100.0	298	0.9
37	the b 池袋	3	100.0	316	1.2	4	100.0	395	1.2
39	the b 八王子	10	100.0	169	0.6	8	100.0	200	0.6
40	the b 博多	2	100.0	219	0.8	2	100.0	303	0.9
41	ホテルフランス	1	100.0	300	1.1	1	100.0	358	1.1
42	メルキュール横須賀	1	100.0	322	1.2	1	100.0	365	1.1
43	オリエンタルホテル 沖縄リゾート&スパ	1	100.0	641	2.4	1	100.0	1,039	3.1

物件番号	不動産等の名称	第24期 自 2023年1月1日 至 2023年12月31日				第25期 自 2024年1月1日 至 2024年12月31日			
		テナント 総数 期末時点 (注1)	稼働率 期末時点 (%)	不動産 運用収益 期間中 (百万円)	対総不動産 運用収益 比率 (%) (注2)	テナント 総数 期末時点 (注1)	稼働率 期末時点 (%)	不動産 運用収益 期間中 (百万円)	対総不動産 運用収益 比率 (%) (注2)
44	アクティブインターシティ広島	35	97.3	1,539	5.8	34	99.2	1,667	5.0
45	カンデオホテルズ上野公園	1	100.0	349	1.3	1	100.0	349	1.0
46	オリエンタルホテル福岡 博多ステーション	1	100.0	1,515	5.7	1	100.0	1,951	5.8
47	ホリデイ・イン大阪難波	1	100.0	895	3.4	1	100.0	1,248	3.7
48	ホテル オリエンタル エクスプレス 福岡天神	3	90.9	590	2.2	3	90.9	838	2.5
49	ヒルトン名古屋	4	100.0	1,263	4.8	4	100.0	1,394	4.2
50	ヒルトン成田	1	100.0	532	2.0	1	100.0	651	1.9
51	インターナショナルガーデンホテル成田	1	100.0	477	1.8	1	100.0	491	1.5
52	ホテル日航奈良	1	100.0	444	1.7	1	100.0	546	1.6
53	ホテル オリエンタル エクスプレス 大阪心斎橋	1	100.0	179	0.7	1	100.0	229	0.7
54	ヒルトン東京お台場	1	100.0	2,349	8.8	1	100.0	3,005	9.0
55	雨庵 金沢	1	100.0	118	0.4	1	100.0	124	0.4
56	相鉄フレッサイン 新橋烏森口	4	100.0	230	0.9	4	100.0	420	1.3
57	ラ・ジェント・ステイ札幌大通	2	100.0	132	0.5	2	100.0	644	1.9
58	オリエンタルホテル京都 六条	1	100.0	94	0.4	1	100.0	365	1.1
59	ホテル オリエンタル エクスプレス 福岡中洲川端	1	100.0	75	0.3	1	100.0	389	1.2
60	ホテルJALシティ関内 横浜	1	100.0	10	0.0	1	100.0	182	0.5
61	MIMARU東京 新宿WEST	—	—	—	—	1	100.0	224	0.7
62	ホテル アマネク新宿歌舞伎町	—	—	—	—	1	100.0	250	0.7
63	沖縄ハーバービューホテル	—	—	—	—	1	100.0	440	1.3
64	サザンビーチホテル&リゾート沖縄	—	—	—	—	1	100.0	335	1.0
	合計	117	99.8	26,541	99.9	118	99.9	33,437	99.9

(注1) テナント総数は、各期末時点における各信託不動産に係る賃貸借契約書に基づく物件毎のテナント総数(駐車場等は含みません。)の合計を記載しています。ただし、マスターリース会社が賃貸人等間で賃貸借契約を締結している場合、エンドテナントからの賃料等を原則としてそのまま受け取るパススルー型マスターリースの対象物件については、エンドテナント数を記載し、エンドテナントの賃料の変動にかかわらず一定の賃料を受け取るサブリース型マスターリースの対象物件については、マスターリース会社のみをテナントとしてテナント数を記載しています。

(注2) 不動産運用収益合計に対する比率です。算定にあたっては、小数点以下第二位を四捨五入して表示しています。なお、「オリエンタルホテル」ブランド等に係る商標権の対総賃貸収入比率は含まれていないため、対総賃貸収入比率の合計は第24期:99.9%、第25期:99.9%となっています。

(注3) 前期より前に譲渡した資産の物件番号は欠番となります。

#### 4. 有価証券組入資産明細

2024年12月31日現在、本投資法人が保有する有価証券の該当事項はありません。

#### 5. 特定取引の契約額及び時価の状況表

2024年12月31日現在、本投資法人における特定取引の契約額及び時価の状況は以下のとおりです。

区分	種類	契約額等(百万円)(注1)		時価(百万円) (注2)
			うち1年超	
市場取引以外の取引	金利スワップ取引 支払固定・受取変動	110,539	92,039	1,085
合計		110,539	92,039	1,085

(注1) 金利スワップ取引の契約額等は、想定元本等に基づいています。

(注2) 時価は、取引先金融機関から提示された価格等によっています。

#### 6. その他資産の状況

本投資法人が保有する不動産を主な信託財産とする信託受益権等は、前記「3. 不動産等組入資産明細」に一括して記載しています。2024年12月31日現在、同欄記載以外に本投資法人が主たる投資対象とする主な特定資産の組入れはありません。

#### 7. 国及び地域毎の資産保有状況

日本以外の国及び地域について、該当事項はありません。

## 保有不動産の資本的支出

### 1. 資本的支出の予定<sup>(注)</sup>

本投資法人が保有する投資不動産物件(信託)について、当期末時点で計画されている改修工事に伴う資本的支出の予定のうち主要なものは以下のとおりです。なお、資本的支出額9,646百万円と修繕費4百万円の合計9,650百万円の支出を次期に予定しています。

不動産等の名称 (所在地)	目的	予定期間	工事予定金額(百万円)	
			総額	既支払総額
神戸メリケンパークオリエンタルホテル (兵庫県神戸市)	熱源改修工事	自 2025年 9月 至 2025年12月	69	—
オリエンタルホテル 東京ベイ (千葉県浦安市)	給湯配管更新工事	自 2025年 1月 至 2025年10月	67	—
オリエンタルホテル 東京ベイ (千葉県浦安市)	客室改装工事(3階~6階)	自 2025年 1月 至 2025年 8月	900	—
ホテル日航アリビラ (沖縄県中頭郡)	非常用発電機工事	自 2023年10月 至 2025年10月	445	158
ヒルトン東京ベイ (千葉県浦安市)	エレベーター更新工事	自 2025年 1月 至 2025年 2月	82	—
ヒルトン東京ベイ (千葉県浦安市)	客室空調更新工事	自 2025年 1月 至 2025年 3月	72	—
the b 池袋 (東京都豊島区)	冷温水発生機更新工事	自 2025年 5月 至 2025年 7月	67	—
ヒルトン成田 (千葉県成田市)	客室改装工事	自 2025年10月 至 2025年12月	103	—
ラ・ジェント・ステイ札幌大通 (北海道札幌市)	客室改装工事	自 2025年 4月 至 2025年 7月	635	—
沖縄ハーバービューホテル (沖縄県那覇市)	外壁改修工事	自 2025年 1月 至 2025年12月	460	—
沖縄ハーバービューホテル (沖縄県那覇市)	客室系統衛生配管更新(1期)	自 2024年12月 至 2025年 5月	220	—
沖縄ハーバービューホテル (沖縄県那覇市)	客室系統衛生配管更新(2期)	自 2025年 5月 至 2025年12月	180	—
沖縄ハーバービューホテル (沖縄県那覇市)	熱源改修工事	自 2024年11月 至 2025年 2月	260	42
沖縄ハーバービューホテル (沖縄県那覇市)	全館改装工事	自 2024年12月 至 2025年12月	3,500	39
合計			7,060	240

(注) 新設・リニューアル工事については、建物、附属設備だけでなく、什器及び備品に区分されるものも含まれます。なお、上記の予定改修工事の実施時期及び実施の可否につきましては、変更の可能性があります。

### 2. 期中の資本的支出<sup>(注)</sup>

本投資法人が保有する投資不動産物件(信託)において、当期に行った資本的支出に該当する主要な工事の概要は以下のとおりです。なお、当期の資本的支出額の合計は6,917百万円であり、当期の費用に区分された修繕費59百万円と併せ、6,977百万円の工事を実施しています。

不動産等の名称 (所在地)	目的	期間	工事金額 (百万円)
神戸メリケンパークオリエンタルホテル (兵庫県神戸市)	客室改装工事(10階~11階)	自 2024年 4月 至 2024年 9月	285
神戸メリケンパークオリエンタルホテル (兵庫県神戸市)	客室ユニットバス改装工事	自 2024年 4月 至 2024年 9月	100
オリエンタルホテル 東京ベイ (千葉県浦安市)	客室改装工事(7階~10階)	自 2024年 5月 至 2024年11月	984
なんばオリエンタルホテル (大阪府大阪市)	1階~2階改装工事、 3階フロント等改装工事	自 2024年 7月 至 2024年12月	1,307
オリエンタルホテル ユニバーサル・シティ (大阪府大阪市)	自動火災報知設備更新工事	自 2024年 1月 至 2024年 8月	71
ヒルトン東京ベイ (千葉県浦安市)	客室空調更新工事	自 2024年 5月 至 2024年 7月	81
ヒルトン東京ベイ (千葉県浦安市)	エレベーター更新工事	自 2024年11月 至 2024年12月	82
オリエンタルホテル 沖縄リゾート&スパ (沖縄県名護市)	客室改装工事(第3期)	自 2023年 9月 至 2024年 4月	962
オリエンタルホテル 沖縄リゾート&スパ (沖縄県名護市)	客室空調更新工事	自 2023年 9月 至 2024年 4月	171
オリエンタルホテル 沖縄リゾート&スパ (沖縄県名護市)	外壁塗装工事	自 2023年 9月 至 2024年 4月	113
オリエンタルホテル 沖縄リゾート&スパ (沖縄県名護市)	配管更新工事	自 2023年 9月 至 2024年 4月	120
オリエンタルホテル 沖縄リゾート&スパ (沖縄県名護市)	外構工事	自 2024年 3月 至 2024年 9月	253
ヒルトン成田 (千葉県成田市)	客室改装工事	自 2024年11月 至 2024年12月	92
ヒルトン成田 (千葉県成田市)	中央監視システム改修工事	自 2024年 2月 至 2024年12月	77
合計			4,702

(注) 新設・リニューアル工事については、建物、附属設備だけでなく、什器及び備品に区分されるものも含まれます。

### 3. 長期修繕計画のために積立てた金銭(修繕積立金)

本投資法人は、物件毎に策定した長期修繕計画に基づき、期中のキャッシュ・フローの中から、中長期的な将来の大規模修繕等の資金支払いに充当することを目的とした修繕積立金を、以下のとおり積立てています。

(単位:百万円)

営業期間	第21期 自 2020年 1月 1日 至 2020年12月31日	第22期 自 2021年 1月 1日 至 2021年12月31日	第23期 自 2022年 1月 1日 至 2022年12月31日	第24期 自 2023年 1月 1日 至 2023年12月31日	第25期 自 2024年 1月 1日 至 2024年12月31日
当期首積立金残高	1,060	1,075	1,066	1,076	1,224
当期積立額	25	1	9	148	127
当期積立金取崩額	10	11	—	—	—
次期繰越額	1,075	1,066	1,076	1,224	1,351

## 費用・負債の状況

### 1. 運用等に係る費用明細

(単位：千円)

項目	第24期	第25期
	自 2023年1月1日 至 2023年12月31日	自 2024年1月1日 至 2024年12月31日
(a) 資産運用報酬(注)	1,745,752	2,031,462
(b) 資産保管・一般事務委託手数料	117,832	119,695
(c) 役員報酬	17,700	17,400
(d) その他営業費用	212,405	210,018
合計	2,093,690	2,378,577

(注) 第24期の資産運用報酬には、上述の金額のほか、物件等取得に係る投資不動産等の取得価額に算入したものが250,326千円あります。  
第25期の資産運用報酬には、上述の金額のほか、物件等取得に係る投資不動産等の取得価額に算入したものが381,396千円あります。

### 2. 借入状況

2024年12月31日現在における借入契約毎及び金融機関毎の借入金の状況は以下のとおりです。

区分	借入先	借入日	当期首 残高 (百万円)	当期末 残高 (百万円)	平均 利率 (注1)	返済期限	返済方法	使途	摘要
短期借入金	株式会社関西みらい銀行	2023年 1月31日	500	—	0.47%	2024年 1月31日	期限一括	(注2)	無担保 無保証
	株式会社北陸銀行		300	—					
	小計		800	—					
	株式会社三井住友銀行	2023年 3月31日	5,534	—	0.46%	2024年 3月29日	期限一括	(注2)	無担保 無保証
	株式会社SBI新生銀行		4,466	—					
	三井住友信託銀行株式会社		1,120	—					
	株式会社りそな銀行		3,016	—					
	株式会社千葉銀行		432	—					
	株式会社みなと銀行	200	—						
	小計		14,768	—					
株式会社三井住友銀行	2024年 11月20日	—	1,000	0.61%	2025年 11月20日	期限一括	(注2)	無担保 無保証	
小計		—	1,000						
短期借入金合計			15,568	1,000					
長期借入金	株式会社三井住友銀行	2016年 3月28日	1,050	—	0.77%	2024年 3月29日	期限一括	(注2)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行		1,050	—					
	小計		2,100	—					
	野村信託銀行株式会社	2016年 3月31日	1,200	—	0.77%	2024年 3月29日	期限一括	(注2)	無担保 無保証
	株式会社千葉銀行		600	—					
	株式会社日本政策投資銀行		550	—					
	株式会社福岡銀行		186	—					
	小計		2,536	—					

区分	借入先	借入日	当期首 残高 (百万円)	当期末 残高 (百万円)	平均 利率 (注1)	返済期限	返済方法	使途	摘要
長期借入金	三井住友信託銀行株式会社	2016年 3月31日	800	—	0.66%	2024年 3月29日	期限一括	(注2)	無担保 無保証
	小計		800	—					
	株式会社日本政策投資銀行	2016年 3月31日	500	—	0.57%	2024年 3月29日	期限一括	(注2)	無担保 無保証
	小計		500	—					
	株式会社三井住友銀行	2016年 9月1日	2,900	2,900	0.74%	2025年 9月30日	期限一括	(注2)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行		1,700	1,700					
	株式会社SBI新生銀行		1,700	1,700					
	株式会社りそな銀行		1,000	1,000					
	野村信託銀行株式会社		500	500					
	株式会社千葉銀行		500	500					
	株式会社福岡銀行		1,200	1,200					
	小計		9,500	9,500					
	三井住友信託銀行株式会社	2016年 9月1日	1,300	—	0.56%	2024年 9月30日	期限一括	(注2)	無担保 無保証
	小計		1,300	—					
	株式会社三菱UFJ銀行	2016年 9月1日	2,000	—	0.56%	2024年 9月30日	期限一括	(注2)	無担保 無保証
	小計		2,000	—					
	株式会社日本政策投資銀行	2016年 9月1日	700	—	0.59%	2024年 9月30日	期限一括	(注2)	無担保 無保証
	小計		700	—					
	株式会社あおぞら銀行	2016年 9月1日	500	—	0.71%	2024年 9月30日	期限一括	(注2)	無担保 無保証
	小計		500	—					
株式会社三井住友銀行	2017年 8月1日	1,250	1,250	0.85%	2026年 9月30日	期限一括	(注2)	無担保 無保証	
株式会社みずほ銀行		1,250	1,250						
株式会社SBI新生銀行		1,250	1,250						
株式会社りそな銀行		500	500						
小計		4,250	4,250						
三井住友信託銀行株式会社	2017年 8月1日	1,000	1,000	0.73%	2025年 9月30日	期限一括	(注2)	無担保 無保証	
小計		1,000	1,000						
株式会社三菱UFJ銀行	2017年 8月1日	700	700	0.68%	2025年 9月30日	期限一括	(注2)	無担保 無保証	
小計		700	700						

区分	借入先	借入日	当期首 残高 (百万円)	当期末 残高 (百万円)	平均 利率 (注1)	返済期限	返済方法	使途	摘要
長期借入金	株式会社日本政策投資銀行	2017年 8月1日	500	500	0.75%	2025年 9月30日	期限一括	(注2)	無担保 無保証
	小計		500	500					
	株式会社福岡銀行	2017年 8月1日	500	500	0.73%	2025年 9月30日	期限一括	(注2)	無担保 無保証
	小計		500	500					
	株式会社あおぞら銀行	2017年 8月1日	500	500	0.73%	2025年 9月30日	期限一括	(注2)	無担保 無保証
	小計		500	500					
	株式会社西日本シティ銀行	2017年 8月1日	1,000	1,000	0.73%	2025年 9月30日	期限一括	(注2)	無担保 無保証
	小計		1,000	1,000					
	株式会社SBI新生銀行	2017年 8月1日	300	300	0.68%	2025年 9月30日	期限一括	(注2)	無担保 無保証
	小計		300	300					
	株式会社三井住友銀行	2017年 9月19日	1,200	1,200	0.65%	2025年 3月31日	期限一括	(注2)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行		500	500					
	三井住友信託銀行株式会社		460	460					
	株式会社SBI新生銀行		390	390					
	小計		2,550	2,550					
	株式会社三井住友銀行	2017年 11月15日	2,500	—	0.57%	2024年 3月29日	期限一括	(注2)	無担保 無保証
	株式会社SBI新生銀行		1,500	—					
	小計		4,000	—					
	株式会社三井住友銀行	2017年 11月15日	1,500	1,500	0.65%	2025年 3月31日	期限一括	(注2)	無担保 無保証
	株式会社SBI新生銀行		500	500					
株式会社日本政策投資銀行	300		300						
株式会社福岡銀行	150		150						
小計		2,450	2,450						
株式会社三井住友銀行	2018年 9月28日	1,700	1,700	0.95%	2027年 9月30日	期限一括	(注2)	無担保 無保証	
三井住友信託銀行株式会社		1,400	1,400						
株式会社SBI新生銀行		500	500						
株式会社みずほ銀行		300	300						
小計		3,900	3,900						
株式会社福岡銀行	2019年 4月8日	500	—	0.38%	2024年 3月29日	期限一括	(注2)	無担保 無保証	
株式会社千葉銀行		500	—						
株式会社西日本シティ銀行		500	—						
損害保険ジャパン株式会社		1,000	—						
小計			2,500						—

区分	借入先	借入日	当期首 残高 (百万円)	当期末 残高 (百万円)	平均 利率 (注1)	返済期限	返済方法	使途	摘要
長期借入金	株式会社三井住友銀行	2019年 4月8日	2,500	2,500	0.72%	2027年 3月31日	期限一括	(注2)	無担保 無保証
	株式会社SBI新生銀行		1,500	1,500					
	株式会社みずほ銀行		1,500	1,500					
	三井住友信託銀行株式会社		1,000	1,000					
	株式会社日本政策投資銀行		1,000	1,000					
	小計		7,500	7,500					
	株式会社三井住友銀行	2019年 4月8日	4,000	4,000	0.82%	2028年 3月31日	期限一括	(注2)	無担保 無保証
	株式会社SBI新生銀行		3,000	3,000					
	株式会社みずほ銀行		3,000	3,000					
	三井住友信託銀行株式会社		2,500	2,500					
	株式会社りそな銀行		1,000	1,000					
	野村信託銀行株式会社		500	500					
	株式会社日本政策投資銀行		1,000	1,000					
	株式会社福岡銀行		1,000	1,000					
	株式会社あおぞら銀行		1,000	1,000					
	株式会社西日本シティ銀行	1,000	1,000						
	小計		18,000	18,000					
	株式会社千葉銀行	2019年 9月30日	200	—	0.23%	2024年 9月30日	期限一括	(注2)	無担保 無保証
	株式会社広島銀行		1,400	—					
	小計		1,600	—					
株式会社三井住友銀行	2019年 9月30日	550	550	0.68%	2027年 9月30日	期限一括	(注2)	無担保 無保証	
株式会社SBI新生銀行		450	450						
株式会社みずほ銀行		1,400	1,400						
三井住友信託銀行株式会社		200	200						
株式会社りそな銀行		200	200						
株式会社日本政策投資銀行		700	700						
株式会社福岡銀行		1,100	1,100						
野村信託銀行株式会社	1,000	1,000							
小計		5,600	5,600						
株式会社三井住友銀行	2023年 1月31日	909	—	0.58%	2024年 3月29日	期限一括	(注2)	無担保 無保証	
株式会社SBI新生銀行		593	—						
三井住友信託銀行株式会社		660	—						
株式会社りそな銀行		756	—						
株式会社あおぞら銀行		67	—						
小計		2,985	—						

区分	借入先	借入日	当期首 残高 (百万円)	当期末 残高 (百万円)	平均 利率 (注1)	返済期限	返済方法	使途	摘要					
長期借入金	株式会社みずほ銀行	2023年 1月31日	2,526	2,526	0.82%	2026年 1月30日	期限一括	(注2)	無担保 無保証					
	小計		2,526	2,526										
	株式会社みずほ銀行	2023年 3月31日	1,000	1,000	0.82%	2026年 3月31日	期限一括	(注2)	無担保 無保証					
	株式会社広島銀行		454	454										
	小計		1,454	1,454										
	株式会社東京スター銀行	2023年 3月31日	1,000	1,000	0.92%	2028年 3月31日	期限一括	(注2)	無担保 無保証					
	小計		1,000	1,000										
	株式会社三井住友銀行	2023年 6月30日	1,750	1,750	0.82%	2026年 6月30日	期限一括	(注2)	無担保 無保証					
	株式会社あおぞら銀行		1,000	1,000										
	株式会社千葉銀行		500	500										
	小計		3,250	3,250										
	株式会社あおぞら銀行	2023年 9月27日	100	100	0.72%	2026年 9月30日	期限一括	(注2)	無担保 無保証					
	株式会社三菱UFJ銀行		500	500										
	株式会社関西みらい銀行		100	100										
	小計		700	700										
	株式会社三井住友銀行	2023年 9月27日	1,800	1,800	0.82%	2028年 9月27日	期限一括	(注2)	無担保 無保証					
	株式会社みずほ銀行		1,250	1,250										
	株式会社SBI新生銀行		300	300										
	三井住友信託銀行株式会社		950	950										
	株式会社りそな銀行		500	500										
	株式会社日本政策投資銀行		400	400										
	株式会社あおぞら銀行		200	200										
	株式会社みなと銀行		300	300										
	株式会社静岡銀行		100	100										
	株式会社関西みらい銀行		200	200										
	株式会社東京スター銀行		300	300										
	小計			6,300						6,300				
	株式会社三井住友銀行		2023年 9月29日	2,095						2,095	0.72%	2027年 9月30日	期限一括	(注2)
株式会社みずほ銀行	1,870			1,870										
株式会社SBI新生銀行	1,200	1,200												
三井住友信託銀行株式会社	1,520	1,520												
株式会社りそな銀行	1,705	1,705												
株式会社日本政策投資銀行	505	505												
株式会社あおぞら銀行	140	140												
株式会社静岡銀行	240	240												
小計		9,275	9,275											

区分	借入先	借入日	当期首 残高 (百万円)	当期末 残高 (百万円)	平均 利率 (注1)	返済期限	返済方法	使途	摘要
長期借入金	株式会社三井住友銀行	2023年 9月29日	2,095	2,095	0.87%	2029年 9月28日	期限一括	(注2)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行		2,800	2,800					
	株式会社SBI新生銀行		1,209	1,209					
	三井住友信託銀行株式会社		1,525	1,525					
	株式会社りそな銀行		1,705	1,705					
	株式会社あおぞら銀行		145	145					
	株式会社東京スター銀行		960	960					
	株式会社静岡銀行		248	248					
	小計		10,687	10,687					
	株式会社三井住友銀行	2023年 10月20日	900	900	0.72%	2027年 3月31日	期限一括	(注2)	無担保 無保証
	小計		900	900					
	株式会社みずほ銀行	2023年 10月20日	2,000	2,000	0.87%	2029年 9月28日	期限一括	(注2)	無担保 無保証
	株式会社みなと銀行		900	900					
	小計		2,900	2,900					
	株式会社日本政策投資銀行	2023年 12月22日	200	200	0.72%	2028年 9月29日	期限一括	(注2)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行		1,000	1,000					
	小計		1,200	1,200					
	株式会社三井住友銀行	2023年 12月22日	800	800	0.77%	2029年 9月28日	期限一括	(注2)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行		700	700					
	三井住友信託銀行株式会社		800	800					
	株式会社三菱UFJ銀行		500	500					
	小計		2,800	2,800					
	株式会社SBI新生銀行	2024年 3月29日	—	3,000	0.51%	2025年 3月31日	期限一括	(注2)	無担保 無保証
	小計		—	3,000					
	損害保険ジャパン株式会社	2024年 3月29日	—	1,000	0.82%	2027年 3月31日	期限一括	(注2)	無担保 無保証
	小計		—	1,000					
	株式会社日本政策投資銀行	2024年 3月29日	—	1,050	0.90%	2027年 3月31日	期限一括	(注2)	無担保 無保証
	株式会社SBI新生銀行		—	1,000					
株式会社三井住友銀行	—		500						
三井住友信託銀行株式会社	—		500						
株式会社りそな銀行	—		500						
株式会社西日本シティ銀行	—		500						
小計		—	4,050						



区分	借入先	借入日	当期首 残高 (百万円)	当期末 残高 (百万円)	平均 利率 (注1)	返済期限	返済方法	使途	摘要
長期借入金	株式会社三井住友銀行	2024年 3月29日	—	1,000	1.12%	2029年 3月30日	期限一括	(注2)	無担保 無保証
	株式会社SBI新生銀行		—	1,000					
	株式会社りそな銀行		—	1,000					
	三井住友信託銀行株式会社		—	500					
	株式会社千葉銀行		—	500					
	小計	—	4,000						
	株式会社三菱UFJ銀行	2024年 3月29日	—	800	1.17%	2029年 3月30日	期限一括	(注2)	無担保 無保証
	小計	—	800						
	株式会社三井住友銀行	2024年 3月29日	—	7,760	1.24%	2030年 3月29日	期限一括	(注2)	無担保 無保証
	株式会社りそな銀行		—	2,272					
	三井住友信託銀行株式会社		—	1,080					
	株式会社SBI新生銀行		—	1,059					
	株式会社千葉銀行		—	1,032					
	株式会社みずほ銀行		—	950					
	株式会社福岡銀行	—	686						
	小計	—	14,839						
	株式会社三井住友銀行	2024年 3月29日	—	733	1.24%	2030年 3月29日	期限一括	(注2)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行		—	500					
	株式会社SBI新生銀行		—	500					
	三井住友信託銀行株式会社		—	500					
株式会社関西みらい銀行	—		500						
株式会社北陸銀行	—		300						
株式会社みなと銀行	—		200						
株式会社あおぞら銀行	—		67						
小計	—	3,300							
株式会社三井住友銀行	2024年 7月12日	—	2,300	0.59%	2025年 9月30日	期限一括	(注2)	無担保 無保証	
株式会社みずほ銀行		—	1,700						
株式会社りそな銀行		—	1,000						
株式会社三菱UFJ銀行		—	1,000						
三井住友信託銀行株式会社		—	900						
株式会社日本政策投資銀行		—	350						
株式会社SBI新生銀行		—	250						
株式会社関西みらい銀行		—	250						
株式会社大和ネクスト銀行		—	250						
小計	—	8,000							
株式会社日本政策投資銀行	2024年 7月31日	—	1,150	1.27%	2029年 3月30日	期限一括	(注2)	無担保 無保証	
株式会社琉球銀行		—	500						
株式会社西日本シティ銀行		—	300						
小計	—	1,950							

区分	借入先	借入日	当期首 残高 (百万円)	当期末 残高 (百万円)	平均 利率 (注1)	返済期限	返済方法	使途	摘要
長期借入金	株式会社三井住友銀行	2024年 7月31日	—	2,500	1.37%	2030年 3月29日	期限一括	(注2)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行		—	1,000					
	三井住友信託銀行株式会社		—	800					
	株式会社りそな銀行		—	300					
	株式会社福岡銀行		—	300					
	株式会社千葉銀行		—	300					
	株式会社関西みらい銀行		—	250					
	株式会社あおぞら銀行		—	200					
	株式会社静岡銀行		—	200					
	小計		—	5,850					
	株式会社三菱UFJ銀行	2024年 7月31日	—	500	1.40%	2030年 3月29日	期限一括	(注2)	無担保 無保証
	小計	—	500						
	株式会社三井住友銀行	2024年 7月31日	—	3,000	1.48%	2031年 3月31日	期限一括	(注2)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行		—	3,500					
	三井住友信託銀行株式会社		—	1,600					
	株式会社りそな銀行		—	1,000					
	株式会社SBI新生銀行		—	750					
	株式会社大和ネクスト銀行		—	750					
	株式会社あおぞら銀行		—	600					
	株式会社みなと銀行		—	500					
株式会社関西みらい銀行	—		500						
株式会社沖縄銀行	—		500						
小計	—	12,700							
株式会社三菱UFJ銀行	2024年 7月31日	—	1,000	1.52%	2031年 3月31日	期限一括	(注2)	無担保 無保証	
小計	—	1,000							
株式会社三菱UFJ銀行	2024年 7月30日	—	2,000	1.41%	2030年 3月29日	期限一括	(注2)	無担保 無保証	
小計	—	2,000							
株式会社広島銀行	2024年 9月30日	—	1,400	1.21%	2029年 9月28日	期限一括	(注2)	無担保 無保証	
株式会社千葉銀行		—	200						
小計	—	1,600							
株式会社三菱UFJ銀行	2024年 9月30日	—	1,300	1.50%	2032年 9月30日	期限一括	(注2)	無担保 無保証	
三井住友信託銀行株式会社		—	800						
株式会社日本政策投資銀行		—	700						
株式会社あおぞら銀行		—	300						
小計	—	3,100							

区分	借入先	借入日	当期首 残高 (百万円)	当期末 残高 (百万円)	平均 利率 (注1)	返済期限	返済方法	用途	摘要
長期 借入金	株式会社三菱UFJ銀行	2024年 9月30日	—	700	1.50%	2032年 9月30日	期限一括	(注2)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社		—	500					
	株式会社あおぞら銀行		—	200					
	小計	—	1,400						
長期借入金合計			122,763	170,331					
借入金合計			138,331	171,331					

(注1) 平均利率は期中の加重平均を記載しており、小数点以下第三位を四捨五入して表示しています。また、金利変動リスクを回避する目的で金利スワップ取引を行っており、金利スワップ取引を行った借入金については金利スワップの効果を勘案した利率の小数点以下第三位を四捨五入して表示しています。

(注2) 資金使途は、いずれも不動産信託受益権等の取得資金、借入金の借換資金及び投資法人債の償還資金等です。

(注3) 貸借対照表上の1年内返済予定の長期借入金30,000百万円については、借入契約毎の表示をするため、長期借入金に含めて表示しています。

### 3. 投資法人債

2024年12月31日現在における発行済投資法人債の状況は以下のとおりです。

銘柄	発行年月日	当期首 残高 (百万円)	当期末 残高 (百万円)	利率 (%)	償還期限	償還 方法	用途	摘要
第6回無担保投資法人債	2016年 3月22日	3,000	3,000	0.935	2026年 3月19日	期限 一括	(注1)	無担保・無保証 (注3)
第7回無担保投資法人債	2016年 11月29日	9,000	9,000	0.600	2026年 11月27日	期限 一括	(注1)	無担保・無保証 (注4)
第8回無担保投資法人債	2016年 11月29日	1,100	1,100	0.600	2026年 11月27日	期限 一括	(注1)	無担保・無保証 (注3)
第9回無担保投資法人債	2017年 11月24日	1,000	—	0.530	2024年 11月22日	期限 一括	(注1)	無担保・無保証 (注3)
第10回無担保投資法人債	2018年 2月21日	10,000	10,000	0.840	2028年 2月21日	期限 一括	(注1)	無担保・無保証 (注4)
第11回無担保投資法人債	2019年 6月14日	8,000	8,000	0.854	2029年 6月14日	期限 一括	(注1)	無担保・無保証 (注4)
第12回無担保投資法人債 (グリーンボンド)	2019年 7月31日	2,000	—	0.400	2024年 7月31日	期限 一括	(注2)	無担保・無保証 (注3)
第13回無担保投資法人債	2022年 9月20日	2,800	2,800	1.000	2025年 9月19日	期限 一括	(注1)	無担保・無保証 (注3)
合計		36,900	33,900					

(注1) 資金使途は、いずれも不動産信託受益権等の取得資金、借入金の返済資金及び投資法人債の償還資金等です。

(注2) 資金使途は、主にCO<sub>2</sub>削減や水使用量削減等環境に資する投資資金及び工事代金等に充当した既存借入金の返済です。

(注3) 特定投資法人債間限定同順位特約が付されています。

(注4) 投資法人債間限定同順位特約が付されています。

### 4. 短期投資法人債

該当事項はありません。

### 5. 新投資口予約権

該当事項はありません。

## 期中の売買状況

### 1. 不動産等及び資産対応証券等、インフラ資産等及びインフラ関連資産の売買状況等

資産の種類	不動産等の名称	取得		譲渡			
		取得 年月日	取得価格 (百万円) (注)	譲渡 年月日	譲渡価額 (百万円) (注)	帳簿価額 (百万円)	売却損益 (百万円)
不動産信託受益権	MIMARU東京 新宿WEST	2024年 7月12日	9,645	—	—	—	—
不動産信託受益権	ホテル アマネク新宿歌舞伎町	2024年 7月12日	8,845	—	—	—	—
不動産信託受益権	沖縄ハーバービューホテル	2024年 7月31日	21,500	—	—	—	—
不動産信託受益権	サザンビーチホテル& リゾート沖縄	2024年 7月31日	16,200	—	—	—	—
現物不動産	沖縄ハーバービューホテルの隣地	2024年 10月4日	62	—	—	—	—
合計		—	56,252	—	—	—	—

(注) 「取得価格」及び「譲渡価額」には、当該不動産等の取得及び譲渡に要した諸費用(売買媒介手数料、公租公課等)を含まない金額(売買契約書等に記載された売買価額)を記載しています。

### 2. その他の資産の売買状況等

上記不動産等及び資産対応証券等、インフラ資産等及びインフラ関連資産以外の主なその他の資産は、概ね銀行預金又は信託財産内の銀行預金です。

### 3. 特定資産の価格等の調査

#### (1) 不動産等

取得 又は 譲渡	資産の種類	不動産等の名称	取得又は 譲渡年月日	取得価格 又は 譲渡価額 (百万円) (注1)	鑑定評価額 (百万円) (注2)	価格時点	不動産鑑定機関
取得	不動産 信託受益権	MIMARU東京 新宿WEST	2024年 7月12日	9,645	11,700	2024年 4月30日	大和不動産鑑定株式会社
取得	不動産 信託受益権	ホテル アマネク新宿歌舞伎町	2024年 7月12日	8,845	12,800	2024年 4月30日	大和不動産鑑定株式会社
取得	不動産 信託受益権	沖縄ハーバービューホテル	2024年 7月31日	21,500	24,200	2024年 4月30日	一般財団法人 日本不動産研究所
取得	不動産 信託受益権	サザンビーチホテル& リゾート沖縄	2024年 7月31日	16,200	20,300	2024年 4月30日	一般財団法人 日本不動産研究所
取得	現物不動産	沖縄ハーバービューホテルの 隣地	2024年 10月4日	62	65	2024年 8月31日	一般財団法人 日本不動産研究所

(注1) 「取得価格又は譲渡価額」は、当該不動産等の取得又は譲渡に要した諸費用(売買媒介手数料、公租公課等)を含まない金額(売買契約書等に記載された売買価額)を記載しています。

(注2) 上記記載の鑑定評価は、「不動産鑑定評価基準 各論第3章 証券化対象不動産の価格に関する鑑定評価」を適用して行っています。

**(2) 有価証券取引**

該当事項はありません。

**(3) その他**

調査を行った者の氏名又は名称

有限責任あずさ監査法人

調査の結果及び方法の概要

調査依頼を行った取引は2024年1月1日から2024年12月31日までの間で金利スワップ取引8件でした。この金利スワップ取引について、投資信託及び投資法人に関する法律第201条第2項に基づいて比較可能な価格のほか、相手方の名称、約定数値、取引期間等の内容に関して、有限責任あずさ監査法人に調査を委託し、日本公認会計士協会が公表した専門業務実務指針4460「投資信託及び投資法人における特定資産の価格等の調査に係る合意された手続業務に関する実務指針」に基づく調査結果として合意された手続実施結果報告書を入手しています。

なお、本調査は財務諸表監査の一部ではなく、また、価格の妥当性や内部管理体制について保証を提供するものではありません。

**4. 利害関係人等<sup>(注1)</sup>との取引状況****(1) 取引状況**

区 分	売買金額等 <sup>(注2)</sup> <sup>(注3)</sup>		
	買付額等	売付額等	不動産運用収益
総 額	56,252百万円	一百万円	33,481百万円
利害関係人等との取引状況の内訳			
株式会社ホテルマネージメントジャパン	一百万円 (一%)	一百万円 (一%)	6,036百万円 (18.0%)
株式会社東京ヒューマニアエンタプライズ	一百万円 (一%)	一百万円 (一%)	3,005百万円 (9.0%)
株式会社ホテルセントラザ	一百万円 (一%)	一百万円 (一%)	1,951百万円 (5.8%)
株式会社大阪桜島オペレーションズ	一百万円 (一%)	一百万円 (一%)	1,788百万円 (5.3%)
オーダブリュー・ホテル・オペレーションズ株式会社	一百万円 (一%)	一百万円 (一%)	1,248百万円 (3.7%)
株式会社共立メンテナンス	一百万円 (一%)	一百万円 (一%)	1,141百万円 (3.4%)
株式会社A・I・C広島マネジメント	一百万円 (一%)	一百万円 (一%)	1,059百万円 (3.2%)
株式会社ラグーンリゾート名護	一百万円 (一%)	一百万円 (一%)	1,027百万円 (3.1%)
株式会社福岡天神オペレーションズ	一百万円 (一%)	一百万円 (一%)	776百万円 (2.3%)
株式会社ナリタコスグ・オペレーションズ	一百万円 (一%)	一百万円 (一%)	651百万円 (1.9%)
株式会社ホテルマネージメント	一百万円 (一%)	一百万円 (一%)	546百万円 (1.6%)
株式会社ナリタヨシクラ・オペレーションズ	一百万円 (一%)	一百万円 (一%)	491百万円 (1.5%)
ザ・ホテルエ・グループ那覇株式会社	一百万円 (一%)	一百万円 (一%)	440百万円 (1.3%)
株式会社福岡店屋町オペレーションズ	一百万円 (一%)	一百万円 (一%)	389百万円 (1.2%)
株式会社京都堀川オペレーションズ	一百万円 (一%)	一百万円 (一%)	365百万円 (1.1%)
株式会社ホテルオリエンタルエクスプレス	一百万円 (一%)	一百万円 (一%)	229百万円 (0.7%)
株式会社横浜山下町オペレーションズ	一百万円 (一%)	一百万円 (一%)	182百万円 (0.5%)
非開示 <sup>(注4)</sup>	16,200百万円 (28.8%)	一百万円 (一%)	一百万円 (一%)
合 計	16,200百万円 (28.8%)	一百万円 (一%)	21,333百万円 (63.7%)

(注1) 利害関係人等とは、投信法第201条第1項に定める本資産運用会社の利害関係人等(以下「利害関係人等」といいます。)を意味しますが、上記(1)取引状況及び下表の(2)支払手数料等の金額には、これらに本資産運用会社のスポンサー関係者取引管理規則に定めるスポンサー関係者(①利害関係

人等に加え、②本資産運用会社の株主、③本資産運用会社の株式を50%以上保有する株主に50%以上出資している会社等、④本資産運用会社の株主が50%以上出資している会社、⑤本資産運用会社が資産運用委託契約、投資一任契約又は投資顧問契約を締結している顧客、⑥上記①から⑤までに該当しなくなつてから3ヶ月を経過しない者、並びに⑦コンプライアンス室長がスポンサー関係者取引規程及び本規則の趣旨に鑑みてスポンサー関係者として取扱うことが適当であると判断した者)との主要な取引を含めて記載しています。

(注2) 「買付額等」及び「売付額等」は、当該不動産等の取得又は譲渡に要した諸費用(売買媒介手数料、公租公課等)を含まない金額(売買契約書等に記載された売買価格)を記載しています。

(注3) 括弧内には、総額に対する比率の小数点以下第二位を四捨五入して表示しています。

(注4) 売主より開示することにつき同意を得られていないため、非開示としています。

**(2) 支払手数料等の金額**

区 分	支払手数料等総額 (A)	利害関係人等との取引内訳		総額に対する割合 B/A(%)
		支 払 先	支払金額(B)	
外注委託費 <sup>(注)</sup>	473,699千円	株式会社ホテルマネージメントジャパン	5,760千円	1.2
		株式会社東京ヒューマニアエンタプライズ	120千円	0.0

(注) プロパティ・マネジメント委託契約に基づく基本報酬のほか、建物及び設備の日常的な維持管理に係る業務委託費、運営委託費等が含まれます。

**5. 資産運用会社が営む兼業業務に係る当該資産運用会社との間の取引の状況等**

本資産運用会社は、宅地建物取引業を兼業していますが、該当する取引はありません。また、第一種金融商品取引業、第二種金融商品取引業及び不動産特定共同事業のいずれも兼業しておらず、該当する取引はありません。

## 経理の状況

### 1. 資産、負債、元本(出資)及び損益の状況

資産、負債、元本(出資)及び損益の状況につきましては、Ⅱ. 貸借対照表、Ⅲ. 損益計算書、Ⅳ. 投資主資本等変動計算書及びⅤ. 注記表をご参照ください。なお、Ⅱ. 貸借対照表、Ⅲ. 損益計算書、Ⅳ. 投資主資本等変動計算書、Ⅴ. 注記表及びⅥ. 金銭の分配に係る計算書の前期情報はご参考であり、当期においては投信法第130条の規定に基づく会計監査人の監査対象ではありません。

### 2. 減価償却額の算定方法の変更

該当事項はありません。

### 3. 不動産等及びインフラ資産等の評価方法の変更

該当事項はありません。

## 自社設定投資信託受益証券等の状況等

本資産運用会社が取得した本投資法人の投資口の状況は以下のとおりです。

#### ①取得等の状況

年月日	取得口数(口)	処分口数(口)	保有口数(口)
累計	—	—	3,700

#### ②保有等の状況

	期末保有口数(口)	期末保有総額(千円) (注1)	保有比率(%) (注2)	(ご参考) 期末発行済 投資口の総口数(口)
第21期 自 2020年1月1日 至 2020年12月31日	3,700	305,571	0.08	4,462,347
第22期 自 2021年1月1日 至 2021年12月31日	3,700	305,571	0.08	4,467,006
第23期 自 2022年1月1日 至 2022年12月31日	3,700	305,571	0.08	4,467,006
第24期 自 2023年1月1日 至 2023年12月31日	3,700	305,571	0.07	4,637,006
第25期 自 2024年1月1日 至 2024年12月31日	3,700	305,571	0.07	5,097,006

(注1) 期末保有総額は、取得価格を記載しています。

(注2) 保有比率は、発行済投資口の総口数に対する保有投資口数の割合の小数点以下第二位未満を切り捨てて記載しています。

## その他

### (1)お知らせ

当期において、本投資法人の役員会で承認・報告された主要な契約の締結・変更等は以下のとおりです。

承認日	項目	概要
2024年6月27日	新投資口の発行に係る新投資口引受契約の締結	新投資口の発行に伴い、SMBC日興証券株式会社、みずほ証券株式会社及び大和証券株式会社に投資口の国内募集に関する一般事務を委託しました。また、海外募集の共同主幹事会社としてSMBC Nikko Capital Markets Limited、Mizuho International plc、Daiwa Capital Markets Europe Limited及びGoldman Sachs Internationalに投資口の海外募集に関する一般事務を委託しました。

### (2) 海外不動産保有法人の状況等

該当事項はありません。

### (3) 海外不動産保有法人が有する不動産の状況等

該当事項はありません。

### (4) その他

本書では、特に記載のない限り、記載未満の数値について、金額は切捨て、比率は四捨五入により記載しています。

(単位：千円)

	前期(ご参考) (2023年12月31日)	当期 (2024年12月31日)
<b>資産の部</b>		
<b>流動資産</b>		
現金及び預金	17,693,462	22,933,399
信託現金及び信託預金	10,821,626	13,095,721
営業未収入金	4,850,631	6,045,486
前払費用	626,308	784,753
未取還付法人税等	38	450
デリバティブ債権	1,499	51,924
その他	56,376	77,567
流動資産合計	34,049,942	42,989,303
<b>固定資産</b>		
<b>有形固定資産</b>		
機械及び装置	949,797	1,106,862
減価償却累計額	△451,651	△543,513
機械及び装置(純額)	498,146	563,348
工具、器具及び備品	6,865,827	8,067,457
減価償却累計額	△4,507,557	△5,224,232
工具、器具及び備品(純額)	2,358,270	2,843,225
建設仮勘定	11,434	9,116
信託建物	※1 152,039,254	※1 167,775,037
減価償却累計額	△35,463,200	△39,603,644
信託建物(純額)	116,576,053	128,171,393
信託構築物	3,058,840	3,707,056
減価償却累計額	△730,047	△807,962
信託構築物(純額)	2,328,793	2,899,093
信託機械及び装置	793,859	869,784
減価償却累計額	△264,608	△305,742
信託機械及び装置(純額)	529,250	564,041
信託工具、器具及び備品	129,718	129,718
減価償却累計額	△113,038	△114,514
信託工具、器具及び備品(純額)	16,680	15,204
信託土地	237,641,649	283,826,532
信託建設仮勘定	120,897	310,797
有形固定資産合計	360,081,175	419,202,753
<b>無形固定資産</b>		
ソフトウェア	226,128	185,267
商標権	355,231	299,142
信託借地権	27,324,752	27,324,752
信託定期借地権	4,360,378	4,225,172
その他	4,561	3,881
無形固定資産合計	32,271,051	32,038,215
<b>投資その他の資産</b>		
差入保証金	12,520	12,520
信託差入敷金及び保証金	139,668	139,668
長期前払費用	2,565,747	2,972,175
デリバティブ債権	398,477	1,033,701
修繕積立金	300,469	291,801
投資その他の資産合計	3,416,883	4,449,867
固定資産合計	395,769,110	455,690,836
<b>繰延資産</b>		
投資口交付費	40,379	184,303
投資法人債発行費	95,957	66,343
繰延資産合計	136,336	250,647
資産合計	429,955,390	498,930,787

(単位：千円)

	前期(ご参考) (2023年12月31日)	当期 (2024年12月31日)
<b>負債の部</b>		
<b>流動負債</b>		
営業未払金	2,506,632	1,942,107
短期借入金	15,568,000	1,000,000
1年内償還予定の投資法人債	3,000,000	2,800,000
1年内返済予定の長期借入金	21,521,000	30,000,000
未払費用	659,264	763,229
未払法人税等	1,210	1,210
未払消費税等	470,254	800,314
前受金	764,638	868,275
未払分配金	3,634	10,275
預り金	9,966	32,290
デリバティブ債務	2,626	—
その他	77,816	63,203
流動負債合計	44,585,044	38,280,906
<b>固定負債</b>		
投資法人債	33,900,000	31,100,000
長期借入金	101,242,000	140,331,000
預り敷金及び保証金	1,040,520	1,040,520
信託預り敷金及び保証金	3,739,687	4,092,485
デリバティブ債務	1,951	—
繰延税金負債	125,832	341,537
資産除去債務	340,051	341,696
固定負債合計	140,390,042	177,247,240
負債合計	184,975,086	215,528,147
<b>純資産の部</b>		
<b>投資主資本</b>		
出資総額	199,051,879	232,708,699
<b>剰余金</b>		
出資剰余金	21,746,398	21,746,398
<b>任意積立金</b>		
一時差異等調整積立金	※2 9,600,013	※2 8,754,629
圧縮積立金	1,174,860	1,174,860
任意積立金合計	10,774,874	9,929,490
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	13,137,051	18,273,964
剰余金合計	45,658,325	49,949,853
投資主資本合計	244,710,204	282,658,552
<b>評価・換算差額等</b>		
繰延ヘッジ損益	270,099	744,087
評価・換算差額等合計	270,099	744,087
純資産合計	※3 244,980,303	※3 283,402,640
負債純資産合計	429,955,390	498,930,787

(単位：千円)

	前期(ご参考)		当期	
	自 2023年1月1日 至 2023年12月31日		自 2024年1月1日 至 2024年12月31日	
営業収益				
不動産運用収入	※1	25,503,799	※1	32,389,622
その他不動産運用収入	※1	1,070,755	※1	1,091,575
営業収益合計		26,574,555		33,481,197
営業費用				
不動産運用費用	※1	9,466,357	※1	10,322,705
資産運用報酬		1,745,752		2,031,462
資産保管・一般事務委託手数料		117,832		119,695
役員報酬		17,700		17,400
その他営業費用		212,405		210,018
営業費用合計		11,560,047		12,701,283
営業利益		15,014,507		20,779,914
営業外収益				
受取利息		253		2,941
未払分配金戻入		3,890		949
保険差益		—		191
還付加算金		40		217
金融派生商品利益		3,298		532
営業外収益合計		7,483		4,832
営業外費用				
支払利息		868,687		1,305,347
投資法人債利息		282,254		278,327
融資関連費用		681,764		838,112
投資法人債発行費償却		30,844		29,613
投資口交付費償却		8,543		47,401
金融派生商品損失		3,135		—
その他		11,488		12,879
営業外費用合計		1,886,717		2,511,681
経常利益		13,135,273		18,273,065
特別利益				
補助金収入		7,972	※2	213,025
特別利益合計		7,972		213,025
特別損失				
固定資産圧縮損	※3	7,915	※3	212,779
特別損失合計		7,915		212,779
税引前当期純利益		13,135,330		18,273,311
法人税、住民税及び事業税		1,210		1,210
法人税等合計		1,210		1,210
当期純利益		13,134,120		18,272,101
前期繰越利益		2,930		1,863
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)		13,137,051		18,273,964

前期(ご参考) (自 2023年1月1日 至 2023年12月31日)

(単位：千円)

	投資主資本							評価・換算差額等			純資産合計
	出資総額	剰余金					投資主資本合計	繰延ヘッジ損益	評価・換算差額等合計		
		出資剰余金	任意積立金			当期末処分利益又は当期末処理損失(△)				剰余金合計	
		一時差異等調整積立金	圧縮積立金	任意積立金合計							
当期首残高	187,194,209	21,746,398	9,976,515	1,174,860	11,151,375	2,672,927	35,570,702	222,764,911	809,661	809,661	223,574,572
当期変動額											
新投資口の発行	11,857,670							11,857,670			11,857,670
一時差異等調整積立金の取崩			△376,501		△376,501	376,501	—	—			—
剰余金の配当						△3,046,498	△3,046,498	△3,046,498			△3,046,498
当期純利益						13,134,120	13,134,120	13,134,120			13,134,120
投資主資本以外の項目の当期変動額(純額)									△539,561	△539,561	△539,561
当期変動額合計	11,857,670	—	△376,501	—	△376,501	10,464,123	10,087,622	21,945,292	△539,561	△539,561	21,405,730
当期末残高	※1 199,051,879	21,746,398	9,600,013	1,174,860	10,774,874	13,137,051	45,658,325	244,710,204	270,099	270,099	244,980,303

当期(自 2024年1月1日 至 2024年12月31日)

(単位：千円)

	投資主資本							評価・換算差額等			純資産合計
	出資総額	剰余金					投資主資本合計	繰延ヘッジ損益	評価・換算差額等合計		
		出資剰余金	任意積立金			当期末処分利益又は当期末処理損失(△)				剰余金合計	
		一時差異等調整積立金	圧縮積立金	任意積立金合計							
当期首残高	199,051,879	21,746,398	9,600,013	1,174,860	10,774,874	13,137,051	45,658,325	244,710,204	270,099	270,099	244,980,303
当期変動額											
新投資口の発行	33,656,820							33,656,820			33,656,820
一時差異等調整積立金の取崩			△845,384		△845,384	845,384	—	—			—
剰余金の配当						△13,980,573	△13,980,573	△13,980,573			△13,980,573
当期純利益						18,272,101	18,272,101	18,272,101			18,272,101
投資主資本以外の項目の当期変動額(純額)									473,988	473,988	473,988
当期変動額合計	33,656,820	—	△845,384	—	△845,384	5,136,912	4,291,528	37,948,348	473,988	473,988	38,422,336
当期末残高	※1 232,708,699	21,746,398	8,754,629	1,174,860	9,929,490	18,273,964	49,949,853	282,658,552	744,087	744,087	283,402,640

[重要な会計方針に係る事項に関する注記]

項目	前期(ご参考) (自 2023年1月1日 至 2023年12月31日)	当期 (自 2024年1月1日 至 2024年12月31日)																																				
1. 固定資産の減価償却の方法	<p>(1) 有形固定資産(信託財産を含む) 定額法を採用しています。なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。</p> <table border="0"> <tr><td>機械及び装置</td><td>2~17年</td></tr> <tr><td>工具、器具及び備品</td><td>2~26年</td></tr> <tr><td>信託建物</td><td>2~64年</td></tr> <tr><td>信託構築物</td><td>2~64年</td></tr> <tr><td>信託機械及び装置</td><td>3~32年</td></tr> <tr><td>信託工具、器具及び備品</td><td>2~27年</td></tr> </table> <p>(2) 無形固定資産 定額法を採用しています。なお、主たる償却年数は以下のとおりです。</p> <table border="0"> <tr><td>ソフトウェア(自社利用分)</td><td></td></tr> <tr><td>社内における利用可能期間</td><td>5年</td></tr> <tr><td>商標権</td><td>10年</td></tr> </table> <p>また、信託定期借地権については、残存契約年数(41年)に基づく定額法を採用しています。</p> <p>(3) 長期前払費用 定額法を採用しています。</p>	機械及び装置	2~17年	工具、器具及び備品	2~26年	信託建物	2~64年	信託構築物	2~64年	信託機械及び装置	3~32年	信託工具、器具及び備品	2~27年	ソフトウェア(自社利用分)		社内における利用可能期間	5年	商標権	10年	<p>(1) 有形固定資産(信託財産を含む) 定額法を採用しています。なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。</p> <table border="0"> <tr><td>機械及び装置</td><td>2~17年</td></tr> <tr><td>工具、器具及び備品</td><td>2~26年</td></tr> <tr><td>信託建物</td><td>2~64年</td></tr> <tr><td>信託構築物</td><td>2~64年</td></tr> <tr><td>信託機械及び装置</td><td>3~32年</td></tr> <tr><td>信託工具、器具及び備品</td><td>2~27年</td></tr> </table> <p>(2) 無形固定資産 定額法を採用しています。なお、主たる償却年数は以下のとおりです。</p> <table border="0"> <tr><td>ソフトウェア(自社利用分)</td><td></td></tr> <tr><td>社内における利用可能期間</td><td>5年</td></tr> <tr><td>商標権</td><td>10年</td></tr> </table> <p>また、信託定期借地権については、残存契約年数(41年)に基づく定額法を採用しています。</p> <p>(3) 長期前払費用 定額法を採用しています。</p>	機械及び装置	2~17年	工具、器具及び備品	2~26年	信託建物	2~64年	信託構築物	2~64年	信託機械及び装置	3~32年	信託工具、器具及び備品	2~27年	ソフトウェア(自社利用分)		社内における利用可能期間	5年	商標権	10年
機械及び装置	2~17年																																					
工具、器具及び備品	2~26年																																					
信託建物	2~64年																																					
信託構築物	2~64年																																					
信託機械及び装置	3~32年																																					
信託工具、器具及び備品	2~27年																																					
ソフトウェア(自社利用分)																																						
社内における利用可能期間	5年																																					
商標権	10年																																					
機械及び装置	2~17年																																					
工具、器具及び備品	2~26年																																					
信託建物	2~64年																																					
信託構築物	2~64年																																					
信託機械及び装置	3~32年																																					
信託工具、器具及び備品	2~27年																																					
ソフトウェア(自社利用分)																																						
社内における利用可能期間	5年																																					
商標権	10年																																					
2. 繰延資産の処理方法	<p>(1) 投資口交付費 3年間で定額法により償却しています。</p> <p>(2) 投資法人債発行費 償還期間にわたり利息法により償却しています。</p>	<p>(1) 投資口交付費 3年間で定額法により償却しています。</p> <p>(2) 投資法人債発行費 償還期間にわたり利息法により償却しています。</p>																																				
3. 収益及び費用の計上基準	<p>(1) 収益に関する計上基準 本投資法人の顧客との契約から生じる収益に関する主な履行義務の内容及び当該履行義務を充足する通常の時点(収益を認識する通常の時点)は以下のとおりです。</p> <p>①不動産等の売却 不動産等売却収入については、不動産等の売買契約に定められた引渡義務を履行することにより、顧客である買主が当該不動産等の支配を獲得した時点で収益認識を行っています。</p> <p>なお、損益計算書上は、不動産等の売却代金である「不動産等売却収入」から売却した不動産等の帳簿価額である「不動産等売却原価」及び売却に直接要した諸費用である「その他売却費用」を控除した金額を「不動産等売却益」又は「不動産等売却損」として表示しています。当期において不動産等売却損益はありません。</p> <p>②水道光熱費収入 水道光熱費収入については、不動産等の賃貸借契約及び付随する合意内容に基づき、顧客である賃借人に対する電気、水道等の供給に応じて収益認識を行っています。</p>	<p>(1) 収益に関する計上基準 本投資法人の顧客との契約から生じる収益に関する主な履行義務の内容及び当該履行義務を充足する通常の時点(収益を認識する通常の時点)は以下のとおりです。</p> <p>①不動産等の売却 不動産等売却収入については、不動産等の売買契約に定められた引渡義務を履行することにより、顧客である買主が当該不動産等の支配を獲得した時点で収益認識を行っています。</p> <p>なお、損益計算書上は、不動産等の売却代金である「不動産等売却収入」から売却した不動産等の帳簿価額である「不動産等売却原価」及び売却に直接要した諸費用である「その他売却費用」を控除した金額を「不動産等売却益」又は「不動産等売却損」として表示しています。当期において不動産等売却損益はありません。</p> <p>②水道光熱費収入 水道光熱費収入については、不動産等の賃貸借契約及び付随する合意内容に基づき、顧客である賃借人に対する電気、水道等の供給に応じて収益認識を行っています。</p>																																				

項目	前期(ご参考) (自 2023年1月1日 至 2023年12月31日)	当期 (自 2024年1月1日 至 2024年12月31日)
3. 収益及び費用の計上基準	<p>(2) 固定資産税等の処理方法 保有する不動産等に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち、当期に対応する額を不動産運用費用として費用処理する方法を採用しています。</p> <p>なお、不動産等の取得に伴い、譲渡人に支払った取得日を含む年度の固定資産税等の精算金は、不動産運用費用として計上せず、当該不動産等の取得価額に算入しています。</p> <p>不動産等の取得価額に算入した固定資産税等相当額は46,192千円です。</p>	<p>(2) 固定資産税等の処理方法 保有する不動産等に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち、当期に対応する額を不動産運用費用として費用処理する方法を採用しています。</p> <p>なお、不動産等の取得に伴い、譲渡人に支払った取得日を含む年度の固定資産税等の精算金は、不動産運用費用として計上せず、当該不動産等の取得価額に算入しています。</p> <p>不動産等の取得価額に算入した固定資産税等相当額は63,636千円です。</p>
4. ヘッジ会計の方法	<p>(1) ヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理によっています。</p> <p>(2) ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ取引 ヘッジ対象 借入金金利</p> <p>(3) ヘッジ方針 本投資法人は、財務方針に基づき投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。</p> <p>(4) ヘッジの有効性評価の方法 ヘッジ対象のキャッシュ・フロー変動の累計とヘッジ手段のキャッシュ・フロー変動の累計とを比較し、両者の変動額の比率を検証することにより、ヘッジの有効性を評価しています。</p>	<p>(1) ヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理によっています。</p> <p>(2) ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ取引 ヘッジ対象 借入金金利</p> <p>(3) ヘッジ方針 本投資法人は、財務方針に基づき投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。</p> <p>(4) ヘッジの有効性評価の方法 ヘッジ対象のキャッシュ・フロー変動の累計とヘッジ手段のキャッシュ・フロー変動の累計とを比較し、両者の変動額の比率を検証することにより、ヘッジの有効性を評価しています。</p>
5. その他計算書類作成のための基本となる重要な事項	<p>不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権につきましては、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。</p> <p>なお、当該勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしています。</p> <p>①信託現金及び信託預金 ②信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地、信託建設仮勘定 ③信託借地権、信託定期借地権、信託差入敷金及び保証金 ④信託預り敷金及び保証金</p>	<p>不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権につきましては、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。</p> <p>なお、当該勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしています。</p> <p>①信託現金及び信託預金 ②信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地、信託建設仮勘定 ③信託借地権、信託定期借地権、信託差入敷金及び保証金 ④信託預り敷金及び保証金</p>

[重要な会計上の見積りに関する注記]

前期(ご参考) (自 2023年1月1日 至 2023年12月31日)	当 期 (自 2024年1月1日 至 2024年12月31日)												
<p>固定資産の評価</p> <p>1. 当期の計算書類に計上した金額</p> <table border="0"> <tr> <td>有形固定資産</td> <td style="text-align: right;">360,081,175千円</td> </tr> <tr> <td>無形固定資産</td> <td style="text-align: right;">32,271,051千円</td> </tr> <tr> <td>減損損失</td> <td style="text-align: right;">一千円</td> </tr> </table> <p>2. 識別した項目に係る重要な会計上の見積りの内容に関する情報 本投資法人は、固定資産の減損に係る会計基準に従い、収益性の低下により投資額の回収が見込めなくなった場合、固定資産の帳簿価額を回収可能価額まで減額する会計処理を適用しています。 会計処理の適用にあたっては、本投資法人が保有する各物件を一つの資産グループとし、市場価格の著しい下落等によって減損の兆候があると認められる場合に減損損失の認識の可否を判定します。 減損損失を認識するかどうかの検討には将来キャッシュ・フローの見積金額を用い、減損損失の認識が必要と判断された場合には、帳簿価額を回収可能価額まで減額し、当該減少額を減損損失として計上します。 将来キャッシュ・フローの算定にあたっては、その前提となる賃料、稼働率、不動産運用費用等について、市場の動向、類似不動産の取引事例等を総合的に勘案の上決定します。 各物件の業績や市場価格は、不動産賃貸市場や不動産売買市場の動向の影響を受ける可能性があります。そのため、見積りの前提に変更が生じた場合には、翌期の本投資法人の財産及び損益の状況に影響を与える可能性があります。</p>	有形固定資産	360,081,175千円	無形固定資産	32,271,051千円	減損損失	一千円	<p>固定資産の評価</p> <p>1. 当期の計算書類に計上した金額</p> <table border="0"> <tr> <td>有形固定資産</td> <td style="text-align: right;">419,202,753千円</td> </tr> <tr> <td>無形固定資産</td> <td style="text-align: right;">32,038,215千円</td> </tr> <tr> <td>減損損失</td> <td style="text-align: right;">一千円</td> </tr> </table> <p>2. 識別した項目に係る重要な会計上の見積りの内容に関する情報 本投資法人は、固定資産の減損に係る会計基準に従い、収益性の低下により投資額の回収が見込めなくなった場合、固定資産の帳簿価額を回収可能価額まで減額する会計処理を適用しています。 会計処理の適用にあたっては、本投資法人が保有する各物件を一つの資産グループとし、市場価格の著しい下落等によって減損の兆候があると認められる場合に減損損失の認識の可否を判定します。 減損損失を認識するかどうかの検討には将来キャッシュ・フローの見積金額を用い、減損損失の認識が必要と判断された場合には、帳簿価額を回収可能価額まで減額し、当該減少額を減損損失として計上します。 将来キャッシュ・フローの算定にあたっては、その前提となる賃料、稼働率、不動産運用費用等について、市場の動向、類似不動産の取引事例等を総合的に勘案の上決定します。 各物件の業績や市場価格は、不動産賃貸市場や不動産売買市場の動向の影響を受ける可能性があります。そのため、見積りの前提に変更が生じた場合には、翌期の本投資法人の財産及び損益の状況に影響を与える可能性があります。</p>	有形固定資産	419,202,753千円	無形固定資産	32,038,215千円	減損損失	一千円
有形固定資産	360,081,175千円												
無形固定資産	32,271,051千円												
減損損失	一千円												
有形固定資産	419,202,753千円												
無形固定資産	32,038,215千円												
減損損失	一千円												

[貸借対照表に関する注記]

前期(ご参考) (2023年12月31日)	当 期 (2024年12月31日)																												
<p>※1. 国庫補助金等により取得した有形固定資産の圧縮記帳額</p> <table border="0"> <tr> <td>信託建物</td> <td style="text-align: right;">17,865千円</td> </tr> </table>	信託建物	17,865千円	<p>※1. 国庫補助金等により取得した有形固定資産の圧縮記帳額</p> <table border="0"> <tr> <td>信託建物</td> <td style="text-align: right;">230,645千円</td> </tr> </table>	信託建物	230,645千円																								
信託建物	17,865千円																												
信託建物	230,645千円																												
<p>※2. 一時差異等調整積立金の積立て及び取崩しの処理に関する事項</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th style="text-align: center;">配当積立金(注)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>当初発生額</td> <td style="text-align: right;">13,127,153千円</td> </tr> <tr> <td>当期首残高</td> <td style="text-align: right;">9,976,515千円</td> </tr> <tr> <td>当期積立額</td> <td style="text-align: right;">一千円</td> </tr> <tr> <td>当期取崩額</td> <td style="text-align: right;">376,501千円</td> </tr> <tr> <td>当期末残高</td> <td style="text-align: right;">9,600,013千円</td> </tr> <tr> <td>積立て、取崩しの発生事由</td> <td style="text-align: center;">分配金に充当</td> </tr> </tbody> </table> <p>(注) 2016年12月期以前は「配当積立金」として計上していた負ののれん発生益に細分された金額の残額であり、積み立てた期の翌期以降、50年以内に毎期均等額以上を取り崩す予定です。</p>		配当積立金(注)	当初発生額	13,127,153千円	当期首残高	9,976,515千円	当期積立額	一千円	当期取崩額	376,501千円	当期末残高	9,600,013千円	積立て、取崩しの発生事由	分配金に充当	<p>※2. 一時差異等調整積立金の積立て及び取崩しの処理に関する事項</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th style="text-align: center;">配当積立金(注)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>当初発生額</td> <td style="text-align: right;">13,127,153千円</td> </tr> <tr> <td>当期首残高</td> <td style="text-align: right;">9,600,013千円</td> </tr> <tr> <td>当期積立額</td> <td style="text-align: right;">一千円</td> </tr> <tr> <td>当期取崩額</td> <td style="text-align: right;">845,384千円</td> </tr> <tr> <td>当期末残高</td> <td style="text-align: right;">8,754,629千円</td> </tr> <tr> <td>積立て、取崩しの発生事由</td> <td style="text-align: center;">分配金に充当</td> </tr> </tbody> </table> <p>(注) 2016年12月期以前は「配当積立金」として計上していた負ののれん発生益に細分された金額の残額であり、積み立てた期の翌期以降、50年以内に毎期均等額以上を取り崩す予定です。</p>		配当積立金(注)	当初発生額	13,127,153千円	当期首残高	9,600,013千円	当期積立額	一千円	当期取崩額	845,384千円	当期末残高	8,754,629千円	積立て、取崩しの発生事由	分配金に充当
	配当積立金(注)																												
当初発生額	13,127,153千円																												
当期首残高	9,976,515千円																												
当期積立額	一千円																												
当期取崩額	376,501千円																												
当期末残高	9,600,013千円																												
積立て、取崩しの発生事由	分配金に充当																												
	配当積立金(注)																												
当初発生額	13,127,153千円																												
当期首残高	9,600,013千円																												
当期積立額	一千円																												
当期取崩額	845,384千円																												
当期末残高	8,754,629千円																												
積立て、取崩しの発生事由	分配金に充当																												
<p>※3. 投信法第67条第4項に規定する最低純資産額</p> <p style="text-align: right;">50,000千円</p>	<p>※3. 投信法第67条第4項に規定する最低純資産額</p> <p style="text-align: right;">50,000千円</p>																												

[損益計算書に関する注記]

前期(ご参考) (自 2023年1月1日 至 2023年12月31日)	当 期 (自 2024年1月1日 至 2024年12月31日)																																																																																																
<p>※1. 不動産運用損益の内訳</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p> <p>A. 不動産運用収益</p> <table border="0"> <tr> <td>不動産運用収入</td> <td></td> </tr> <tr> <td>固定賃料</td> <td style="text-align: right;">14,658,973</td> </tr> <tr> <td>変動賃料</td> <td style="text-align: right;">9,516,322</td> </tr> <tr> <td>運営委託収入</td> <td style="text-align: right;">1,328,502</td> </tr> <tr> <td>計</td> <td style="text-align: right;">25,503,799</td> </tr> <tr> <td>その他不動産運用収入</td> <td></td> </tr> <tr> <td>駐車場使用料</td> <td style="text-align: right;">127,036</td> </tr> <tr> <td>その他付帯収益</td> <td style="text-align: right;">70,635</td> </tr> <tr> <td>水道光熱費収入</td> <td style="text-align: right;">753,357</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td style="text-align: right;">119,726</td> </tr> <tr> <td>計</td> <td style="text-align: right;">1,070,755</td> </tr> <tr> <td>不動産運用収益合計</td> <td style="text-align: right;">26,574,555</td> </tr> <p>B. 不動産運用費用</p> <table border="0"> <tr> <td>不動産運用費用</td> <td></td> </tr> <tr> <td>支払地代・その他賃借料</td> <td style="text-align: right;">846,977</td> </tr> <tr> <td>固定資産税等</td> <td style="text-align: right;">1,976,361</td> </tr> <tr> <td>外注委託費(注)</td> <td style="text-align: right;">449,885</td> </tr> <tr> <td>損害保険料</td> <td style="text-align: right;">80,731</td> </tr> <tr> <td>減価償却費</td> <td style="text-align: right;">5,083,074</td> </tr> <tr> <td>固定資産除却損</td> <td style="text-align: right;">151,695</td> </tr> <tr> <td>修繕費</td> <td style="text-align: right;">26,032</td> </tr> <tr> <td>水道光熱費</td> <td style="text-align: right;">790,705</td> </tr> <tr> <td>信託報酬</td> <td style="text-align: right;">41,176</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td style="text-align: right;">19,718</td> </tr> <tr> <td>不動産運用費用合計</td> <td style="text-align: right;">9,466,357</td> </tr> <p>C. 不動産運用損益(A-B)</p> <p style="text-align: right;">17,108,197</p> <p>(注) 外注委託費には、運営委託費が129,402千円含まれています。</p> </table></table>	不動産運用収入		固定賃料	14,658,973	変動賃料	9,516,322	運営委託収入	1,328,502	計	25,503,799	その他不動産運用収入		駐車場使用料	127,036	その他付帯収益	70,635	水道光熱費収入	753,357	その他	119,726	計	1,070,755	不動産運用収益合計	26,574,555	不動産運用費用		支払地代・その他賃借料	846,977	固定資産税等	1,976,361	外注委託費(注)	449,885	損害保険料	80,731	減価償却費	5,083,074	固定資産除却損	151,695	修繕費	26,032	水道光熱費	790,705	信託報酬	41,176	その他	19,718	不動産運用費用合計	9,466,357	<p>※1. 不動産運用損益の内訳</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p> <p>A. 不動産運用収益</p> <table border="0"> <tr> <td>不動産運用収入</td> <td></td> </tr> <tr> <td>固定賃料</td> <td style="text-align: right;">16,134,811</td> </tr> <tr> <td>変動賃料</td> <td style="text-align: right;">14,521,350</td> </tr> <tr> <td>運営委託収入</td> <td style="text-align: right;">1,733,460</td> </tr> <tr> <td>計</td> <td style="text-align: right;">32,389,622</td> </tr> <tr> <td>その他不動産運用収入</td> <td></td> </tr> <tr> <td>駐車場使用料</td> <td style="text-align: right;">135,624</td> </tr> <tr> <td>その他付帯収益</td> <td style="text-align: right;">82,746</td> </tr> <tr> <td>水道光熱費収入</td> <td style="text-align: right;">743,628</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td style="text-align: right;">129,576</td> </tr> <tr> <td>計</td> <td style="text-align: right;">1,091,575</td> </tr> <tr> <td>不動産運用収益合計</td> <td style="text-align: right;">33,481,197</td> </tr> <p>B. 不動産運用費用</p> <table border="0"> <tr> <td>不動産運用費用</td> <td></td> </tr> <tr> <td>支払地代・その他賃借料</td> <td style="text-align: right;">858,995</td> </tr> <tr> <td>固定資産税等</td> <td style="text-align: right;">2,083,766</td> </tr> <tr> <td>外注委託費(注)</td> <td style="text-align: right;">473,699</td> </tr> <tr> <td>損害保険料</td> <td style="text-align: right;">105,371</td> </tr> <tr> <td>減価償却費</td> <td style="text-align: right;">5,617,944</td> </tr> <tr> <td>固定資産除却損</td> <td style="text-align: right;">236,895</td> </tr> <tr> <td>修繕費</td> <td style="text-align: right;">59,747</td> </tr> <tr> <td>水道光熱費</td> <td style="text-align: right;">779,798</td> </tr> <tr> <td>信託報酬</td> <td style="text-align: right;">49,596</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td style="text-align: right;">56,888</td> </tr> <tr> <td>不動産運用費用合計</td> <td style="text-align: right;">10,322,705</td> </tr> <p>C. 不動産運用損益(A-B)</p> <p style="text-align: right;">23,158,492</p> <p>(注) 外注委託費には、運営委託費が154,688千円含まれています。</p> </table></table>	不動産運用収入		固定賃料	16,134,811	変動賃料	14,521,350	運営委託収入	1,733,460	計	32,389,622	その他不動産運用収入		駐車場使用料	135,624	その他付帯収益	82,746	水道光熱費収入	743,628	その他	129,576	計	1,091,575	不動産運用収益合計	33,481,197	不動産運用費用		支払地代・その他賃借料	858,995	固定資産税等	2,083,766	外注委託費(注)	473,699	損害保険料	105,371	減価償却費	5,617,944	固定資産除却損	236,895	修繕費	59,747	水道光熱費	779,798	信託報酬	49,596	その他	56,888	不動産運用費用合計	10,322,705
不動産運用収入																																																																																																	
固定賃料	14,658,973																																																																																																
変動賃料	9,516,322																																																																																																
運営委託収入	1,328,502																																																																																																
計	25,503,799																																																																																																
その他不動産運用収入																																																																																																	
駐車場使用料	127,036																																																																																																
その他付帯収益	70,635																																																																																																
水道光熱費収入	753,357																																																																																																
その他	119,726																																																																																																
計	1,070,755																																																																																																
不動産運用収益合計	26,574,555																																																																																																
不動産運用費用																																																																																																	
支払地代・その他賃借料	846,977																																																																																																
固定資産税等	1,976,361																																																																																																
外注委託費(注)	449,885																																																																																																
損害保険料	80,731																																																																																																
減価償却費	5,083,074																																																																																																
固定資産除却損	151,695																																																																																																
修繕費	26,032																																																																																																
水道光熱費	790,705																																																																																																
信託報酬	41,176																																																																																																
その他	19,718																																																																																																
不動産運用費用合計	9,466,357																																																																																																
不動産運用収入																																																																																																	
固定賃料	16,134,811																																																																																																
変動賃料	14,521,350																																																																																																
運営委託収入	1,733,460																																																																																																
計	32,389,622																																																																																																
その他不動産運用収入																																																																																																	
駐車場使用料	135,624																																																																																																
その他付帯収益	82,746																																																																																																
水道光熱費収入	743,628																																																																																																
その他	129,576																																																																																																
計	1,091,575																																																																																																
不動産運用収益合計	33,481,197																																																																																																
不動産運用費用																																																																																																	
支払地代・その他賃借料	858,995																																																																																																
固定資産税等	2,083,766																																																																																																
外注委託費(注)	473,699																																																																																																
損害保険料	105,371																																																																																																
減価償却費	5,617,944																																																																																																
固定資産除却損	236,895																																																																																																
修繕費	59,747																																																																																																
水道光熱費	779,798																																																																																																
信託報酬	49,596																																																																																																
その他	56,888																																																																																																
不動産運用費用合計	10,322,705																																																																																																
<p>※2. 補助金収入の内容</p> <p>補助金収入は、地域一体となった観光地・観光産業の再生・高付加価値化事業補助金及び二酸化炭素排出抑制対策事業費等補助金による収入です。</p>	<p>※2. 補助金収入の内容</p> <p>補助金収入は、地域一体となった観光地・観光産業の再生・高付加価値化事業補助金及び二酸化炭素排出抑制対策事業費等補助金による収入です。</p>																																																																																																
<p>※3. 固定資産圧縮損は、補助金の受入れにより取得価額から直接減額した価額であり、内訳は以下のとおりです。</p> <table border="0"> <tr> <td>信託建物</td> <td style="text-align: right;">7,915千円</td> </tr> </table>	信託建物	7,915千円	<p>※3. 固定資産圧縮損は、補助金の受入れにより取得価額から直接減額した価額であり、内訳は以下のとおりです。</p> <table border="0"> <tr> <td>信託建物</td> <td style="text-align: right;">212,779千円</td> </tr> </table>	信託建物	212,779千円																																																																																												
信託建物	7,915千円																																																																																																
信託建物	212,779千円																																																																																																



【投資主資本等変動計算書に関する注記】

前期(ご参考) (自 2023年1月1日 至 2023年12月31日)	当期 (自 2024年1月1日 至 2024年12月31日)
※1. 発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数	※1. 発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数
1. 発行可能投資口総口数 20,000,000口	1. 発行可能投資口総口数 20,000,000口
2. 発行済投資口の総口数 4,637,006口	2. 発行済投資口の総口数 5,097,006口

【税効果会計に関する注記】

前期(ご参考) (自 2023年1月1日 至 2023年12月31日)	当期 (自 2024年1月1日 至 2024年12月31日)
1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳 (単位:千円)	1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳 (単位:千円)
繰延税金資産	繰延税金資産
合併受入資産評価差額 1,660,086	合併受入資産評価差額 1,652,444
定期借地権償却 333,759	定期借地権償却 376,295
資産除去債務 29,177	資産除去債務 32,786
商標権償却 64,701	商標権償却 66,171
繰延ヘッジ損益 1,272	繰延ヘッジ損益 —
繰延税金資産 小計 2,088,996	繰延税金資産 小計 2,127,698
評価性引当額 △2,088,996	評価性引当額 △2,127,698
繰延税金資産 合計 —	繰延税金資産 合計 —
繰延税金負債	繰延税金負債
繰延ヘッジ損益 125,832	繰延ヘッジ損益 341,537
繰延税金負債 合計 125,832	繰延税金負債 合計 341,537
2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳	2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳
法定実効税率 31.46%	法定実効税率 31.46%
(調整)	(調整)
支払分配金の損金算入額 △31.89%	支払分配金の損金算入額 △31.68%
評価性引当額の増減 0.43%	評価性引当額の増減 0.22%
その他 0.01%	その他 0.01%
税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.01%	税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.01%

【金融商品に関する注記】

前期(ご参考) (自 2023年1月1日 至 2023年12月31日)

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

本投資法人は投信法第2条第12項に定める投資法人であり、資産を主として特定資産(投信法に掲げるものをいう。)に対する投資として運用することを目的としています。資金運用については短期的な預金等に限定し、かかる投資を行うため、資金調達については投資口等の発行及び銀行借入により調達する方針です。デリバティブ取引は、借入金の金利変動リスクを回避するために利用し、投機的な取引は行いません。

(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

営業債権である営業未収入金は、顧客の信用リスクに晒されています。当該リスクに対しては、取引先ごとの期日管理及び残高管理を行っており、財務状況等の悪化等による回収懸念の早期把握や軽減を図っています。

変動金利の借入金は金利の変動リスクに晒されていますが、支払金利の変動リスクを回避し、支払利息の固定化を図る必要がある

と判断される場合には、デリバティブ取引をヘッジ手段として利用することがあります。

なお、本投資法人において、デリバティブ取引については、本投資法人の定める規程等及び本資産運用会社のリスク管理規程等に従って行うこととしており、本資産運用会社の財務担当部門が当該案件を決裁権限表に定める決裁権者及び各会議体による決裁及び決議、及び本投資法人役員会の決議を経て、格付の高い金融機関との間で行います。

また、借入金は、流動性リスクに晒されていますが、本投資法人では本資産運用会社の財務担当部門が月次に資金繰り計画及び実績表の作成・管理を行うほか、金銭消費貸借契約において設けられている財務制限条項に抵触しないようモニタリングを行っています。また、資金調達においては、本資産運用会社の決裁権者及び各会議体による決裁及び決議、及び本投資法人役員会の決議を経て金融環境等も踏まえた長短バランスを調整すること等により、流動性リスクを管理しています。

(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

「2. 金融商品の時価等に関する事項」におけるデリバティブ取引に関する契約額等については、その金額自体がデリバティブ取引に係る市場リスクを示すものではありません。

2. 金融商品の時価等に関する事項

2023年12月31日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりです。なお、「現金及び預金」、「信託現金及び信託預金」、「営業未収入金」及び「短期借入金」は、現金及び短期間で決済されるため時価が帳簿価額に近似するものであることから、注記を省略しています。

(単位:千円)

	貸借対照表計上額	時 価	差 額
(1) 1年内償還予定の投資法人債	3,000,000	2,973,700	(26,300)
(2) 1年内返済予定の長期借入金	21,521,000	21,521,000	—
(3) 投資法人債	33,900,000	31,371,760	(2,528,240)
(4) 長期借入金	101,242,000	101,242,000	—
負 債 計	159,663,000	157,108,460	(2,554,540)
(5) デリバティブ取引(※)	395,399	395,399	—

(※) デリバティブ取引によって生じた正味の債権・債務は純額で表示しており、合計で正味の債務となる項目については、( )で示しています。

(注) 金融商品の時価の算定方法及びデリバティブ取引に関する事項

(1) 1年内償還予定の投資法人債、(3) 投資法人債

これらの時価については、市場価格に基づき算定する方法によっています。

(2) 1年内返済予定の長期借入金、(4) 長期借入金

これらは、変動金利によるものであり、金利が一定期間ごとに更改される条件となっているため、時価は帳簿価額にほぼ等しいといえることから、当該帳簿価額によっています。

(5) デリバティブ取引

後記「デリバティブ取引に関する注記」をご参照ください。

3. 投資法人債及び長期借入金の決算日後の返済予定額

(単位:千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
投資法人債	3,000,000	2,800,000	13,100,000	—	10,000,000	8,000,000
長期借入金	21,521,000	19,000,000	12,180,000	27,175,000	26,500,000	16,387,000
合 計	24,521,000	21,800,000	25,280,000	27,175,000	36,500,000	24,387,000

当期(自 2024年1月1日 至 2024年12月31日)

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

本投資法人は投信法第2条第12項に定める投資法人であり、資産を主として特定資産(投信法に掲げるものをいう。)に対する投資として運用することを目的としています。資金運用については短期的な預金等に限定し、かかる投資を行うため、資金調達については投資口等の発行及び銀行借入により調達する方針です。デリバティブ取引は、借入金の金利変動リスクを回避するために利用し、投機的な取引は行いません。

(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

営業債権である営業未収入金は、顧客の信用リスクに晒されています。当該リスクに対しては、取引先ごとの期日管理及び残高管理を行っており、財務状況等の悪化等による回収懸念の早期把握や軽減を図っています。

変動金利の借入金は金利の変動リスクに晒されていますが、支払金利の変動リスクを回避し、支払利息の固定化を図る必要があると判断される場合には、デリバティブ取引をヘッジ手段として利用することがあります。

なお、本投資法人において、デリバティブ取引については、本投資法人の定める規程等及び本資産運用会社のリスク管理規程等に従って行うこととしており、本資産運用会社の財務担当部門が当該案件を決議権限表に定める決議権者及び各会議体による決議及び決議、及び本投資法人役員会の決議を経て、格付の高い金融機関との間で行います。

また、借入金は、流動性リスクに晒されていますが、本投資法人では本資産運用会社の財務担当部門が月次に資金繰り計画及び実績表の作成・管理を行うほか、金銭消費貸借契約において設けられている財務制限条項に抵触しないようモニタリングを行っています。また、資金調達においては、本資産運用会社の決議権者及び各会議体による決議及び決議、及び本投資法人役員会の決議を経て金融環境等も踏まえた長短バランスを調整すること等により、流動性リスクを管理しています。

(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

「2. 金融商品の時価等に関する事項」におけるデリバティブ取引に関する契約額等については、その金額自体がデリバティブ取引に係る市場リスクを示すものではありません。

2. 金融商品の時価等に関する事項

2024年12月31日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりです。なお、「現金及び預金」、「信託現金及び信託預金」、「営業未収入金」及び「短期借入金」は、現金及び短期間で決済されるため時価が帳簿価額に近似するものであることから、注記を省略しています。

(単位：千円)

	貸借対照表計上額	時 価	差 額
(1) 1年内償還予定の投資法人債	2,800,000	2,779,840	(20,160)
(2) 1年内返済予定の長期借入金	30,000,000	29,999,854	(145)
(3) 投資法人債	31,100,000	29,005,280	(2,094,720)
(4) 長期借入金	140,331,000	140,297,827	(33,172)
負 債 計	204,231,000	202,082,802	(2,148,197)
(5) デリバティブ取引(※)	1,085,625	1,085,625	—

(※) デリバティブ取引によって生じた正味の債権・債務は純額で表示しており、合計で正味の債務となる項目については、( )で示しています。

(注) 金融商品の時価の算定方法及びデリバティブ取引に関する事項

(1) 1年内償還予定の投資法人債、(3) 投資法人債

これらの時価については、市場価格に基づき算定する方法によっています。

(2) 1年内返済予定の長期借入金、(4) 長期借入金

長期借入金のうち変動金利によるものは、金利が一定期間ごとに更改される条件となっているため、時価は帳簿価額にほぼ等しいといえることから、当該帳簿価額によっています。また、固定金利によるものは、元利金の合計額を新規に同様の借入れを行った場合に想定される利率で割り引いた現在価値により算定しています。

(5) デリバティブ取引

後記「デリバティブ取引に関する注記」をご参照ください。

3. 投資法人債及び長期借入金の決算日後の返済予定額

(単位：千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
投資法人債	2,800,000	13,100,000	—	10,000,000	8,000,000	—
長期借入金	30,000,000	12,180,000	32,225,000	26,500,000	24,737,000	44,689,000
合 計	32,800,000	25,280,000	32,225,000	36,500,000	32,737,000	44,689,000

[デリバティブ取引に関する注記]

前期(ご参考)(2023年12月31日)

1. ヘッジ会計が適用されていないもの

ヘッジ会計が適用されていないデリバティブ取引について、決算日における契約額又は契約において定められた元本相当額等は、以下のとおりです。

(単位：千円)

区 分	デリバティブ取引 の種類等	契約額等		時 価	該当時価の算定方法
			うち1年超		
市場取引 以外の取引	金利スワップ取引 支払固定・受取変動	1,750,000	—	△532	取引先金融機関から提示された価格等によっています。

2. ヘッジ会計が適用されているもの

ヘッジ会計が適用されているデリバティブ取引について、ヘッジ会計の方法ごとの決算日における契約額又は契約において定められた元本相当額等は、以下のとおりです。

(単位：千円)

ヘッジ会計 の方法	デリバティブ取引 の種類等	主な ヘッジ対象	契約額等		時 価	該当時価の算定方法
				うち1年超		
原則的 処理方法	金利スワップ取引 支払固定・受取変動	長期借入金	70,600,000	57,750,000	395,932	取引先金融機関から提示された価格等によっています。

当期(2024年12月31日)

1. ヘッジ会計が適用されていないもの

該当事項はありません。

2. ヘッジ会計が適用されているもの

ヘッジ会計が適用されているデリバティブ取引について、ヘッジ会計の方法ごとの決算日における契約額又は契約において定められた元本相当額等は、以下のとおりです。

(単位：千円)

ヘッジ会計 の方法	デリバティブ取引 の種類等	主な ヘッジ対象	契約額等		時 価	該当時価の算定方法
				うち1年超		
原則的 処理方法	金利スワップ取引 支払固定・受取変動	長期借入金	110,539,000	92,039,000	1,085,625	取引先金融機関から提示された価格等によっています。

**[賃貸等不動産に関する注記]**

前期(ご参考) (自 2023年1月1日 至 2023年12月31日)

本投資法人では、ホテル用の賃貸等不動産を有しています。これらの賃貸等不動産の2023年12月31日現在における貸借対照表計上額、期中増減額及び時価は、次のとおりです。

(単位:千円)

用途	貸借対照表計上額			期末時価
	期首残高	期中増減額	期末残高	
ホテル	358,478,812	33,860,769	392,339,582	525,740,000
合計	358,478,812	33,860,769	392,339,582	525,740,000

(注1) 該当する賃貸等不動産の概要については、前記「投資法人の運用資産の状況」をご覧ください。

(注2) 期中増減額のうち、主な増加額は雨庵 金沢(2,082百万円)、相鉄フレッサイン 新橋烏森口(8,487百万円)、ラ・ジェント・ステイ札幌大通(10,428百万円)、オリエンタルホテル京都 六条(4,620百万円)、ホテル オリエンタル エクスプレス 福岡中洲川端(4,665百万円)及びホテルJALシティ関内 横浜(4,046百万円)の取得によるものです。

(注3) 期末時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額を記載しています。

また、賃貸等不動産に関する2023年12月期における損益は、次のとおりです。

(単位:千円)

用途	損益計算書における金額		
	不動産運用収益	不動産運用費用	不動産運用損益
ホテル	26,574,555	9,466,357	17,108,197
合計	26,574,555	9,466,357	17,108,197

(注) 不動産運用収益及び不動産運用費用は、不動産運用収入(その他不動産運用収入含む。)とこれに対応する費用(減価償却費、固定資産税等、信託報酬、修繕費等)であり、それぞれ「営業収益」及び「不動産運用費用」に計上されています。

当期(自 2024年1月1日 至 2024年12月31日)

本投資法人では、ホテル用の賃貸等不動産を有しています。これらの賃貸等不動産の2024年12月31日現在における貸借対照表計上額、期中増減額及び時価は、次のとおりです。

(単位:千円)

用途	貸借対照表計上額			期末時価
	期首残高	期中増減額	期末残高	
ホテル	392,339,582	58,891,642	451,231,225	631,040,000
合計	392,339,582	58,891,642	451,231,225	631,040,000

(注1) 該当する賃貸等不動産の概要については、前記「投資法人の運用資産の状況」をご覧ください。

(注2) 期中増減額のうち、主な増加額はMIMARU東京 新宿WEST(10,028,560千円)、ホテル アマネク新宿歌舞伎町(9,190,215千円)、沖縄ハーバービューホテル(22,314,977千円)及びサザンビーチホテル&リゾート沖縄(16,318,121千円)の取得によるものです。

(注3) 時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額を記載しています。なお、2025年1月30日付で譲渡した博多中洲ワシントンホテルプラザの期末時価については、譲渡価格としています。

また、賃貸等不動産に関する2024年12月期における損益は、次のとおりです。

(単位:千円)

用途	損益計算書における金額		
	不動産運用収益	不動産運用費用	不動産運用損益
ホテル	33,481,197	10,322,705	23,158,492
合計	33,481,197	10,322,705	23,158,492

(注) 不動産運用収益及び不動産運用費用は、不動産運用収入(その他不動産運用収入含む。)とこれに対応する費用(減価償却費、固定資産税等、信託報酬、修繕費等)であり、それぞれ「営業収益」及び「不動産運用費用」に計上されています。

**[関連当事者との取引に関する注記]**

前期(ご参考) (自 2023年1月1日 至 2023年12月31日)

属性	会社等の名称	事業の内容 又は職業	投資口等の 所有割合(%)	取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)	
利害関係人等	株式会社 ホテルマネージメント ジャパン	ホテル業	—	不動産運用収益	5,589,742	前受金	295,258	
						営業未収入金	991,737	
				外注委託費	5,760	預り敷金及び保証金	1,010,520	
	株式会社 東京ヒューマニア エンタプライズ	ホテル業	—	不動産運用収益	2,349,222	120	前受金	569,488
							外注委託費	—
	株式会社 大阪桜島 オペレーションズ	ホテル業	—	不動産運用収益	1,602,168	—	営業未収入金	717,844
	株式会社 ホテルセントラザ	ホテル業	—	不動産運用収益	1,515,721	—	営業未収入金	380,972
	株式会社 A・I・C広島マネジメント	ホテル業	—	不動産運用収益	959,712	—	前受金	162
	オーダブリュー・ ホテル・オペレーションズ 株式会社	ホテル業	—	不動産運用収益	895,797	—	営業未収入金	155,250
							営業未収入金	202,245
	株式会社 ラグーンリゾート名護	ホテル業	—	不動産運用収益	641,137	—	営業未払金	146,339
	株式会社 ナリタコスゲ・ オペレーションズ	ホテル業	—	不動産運用収益	532,370	—	営業未収入金	57,895
	株式会社 福岡天神 オペレーションズ	ホテル業	—	不動産運用収益	520,199	—	営業未収入金	241,441
	株式会社 ナリタヨシクラ・ オペレーションズ	ホテル業	—	不動産運用収益	477,563	—	営業未収入金	42,419
	株式会社 ホテルマネジメント	ホテル業	—	不動産運用収益	444,883	—	営業未収入金	27,298
株式会社 ホテルオリエンタル エクスプレス	ホテル業	—	不動産運用収益	179,436	—	前受金	10,120	
						営業未収入金	30,896	
株式会社 京都堀川 オペレーションズ	ホテル業	—	不動産運用収益	94,374	—	前受金	15,675	
						営業未収入金	54,275	
株式会社 福岡店屋町 オペレーションズ	ホテル業	—	不動産運用収益	75,259	—	前受金	15,950	
						営業未収入金	31,523	
株式会社 横浜山下町 オペレーションズ	ホテル業	—	不動産運用収益	10,463	—	前受金	12,375	
						営業未収入金	7,384	
資産保管会社	三井住友信託銀行 株式会社	信託銀行業	—	借入金の借入	6,575,000	短期借入金	1,120,000	
				借入金の返済	5,483,000	1年内返済予定の長期借入金	2,760,000	
				支払利息	149,634	長期借入金	11,355,000	

(注1) 上記の取引に係る条件については、一般の取引条件と同様に市場の実勢に基づき、当事者間で交渉の上、決定しています。

(注2) 上記金額のうち、取引金額には消費税等が含まれておらず、期末残高には消費税等が含まれています。

当期(自 2024年1月1日 至 2024年12月31日)

属性	会社等の名称	事業の内容 又は職業	投資口等の 所有割合(%)	取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)	
利害関係人等	株式会社 ホテルマネージメント ジャパン	ホテル業	—	不動産運用収益	6,036,958	前受金	300,210	
						営業未収入金	1,078,051	
						預り敷金及び保証金	1,010,520	
					外注委託費	5,760	前払費用	528
	株式会社 東京ヒューマニア エンタプライズ	ホテル業	—	不動産運用収益	3,005,582		営業未収入金	784,627
							外注委託費	120
	株式会社 ホテルセントラザ	ホテル業	—	不動産運用収益	1,951,873	営業未収入金	485,331	
	株式会社 大阪桜島 オペレーションズ	ホテル業	—	不動産運用収益	1,788,956	営業未収入金	729,238	
	オーダブリュー・ ホテル・オペレーションズ 株式会社	ホテル業	—	不動産運用収益	1,248,275	営業未収入金	244,534	
	株式会社 A・I・C広島マネジメント	ホテル業	—	不動産運用収益	1,059,331		前受金	162
							営業未収入金	233,831
	株式会社 ラグーンリゾート名護	ホテル業	—	不動産運用収益	1,027,541	営業未収入金	105,645	
	株式会社 福岡天神 オペレーションズ	ホテル業	—	不動産運用収益	776,264	営業未収入金	318,942	
	株式会社 ナリタコスゲ・ オペレーションズ	ホテル業	—	不動産運用収益	651,192	営業未収入金	82,206	
	株式会社 ホテルマネジメント	ホテル業	—	不動産運用収益	546,224	営業未収入金	121,006	
	株式会社 ナリタヨシクラ・ オペレーションズ	ホテル業	—	不動産運用収益	491,055	営業未収入金	43,057	
	ザ・ホテルエ・グループ 那覇株式会社	ホテル業	—	不動産運用収益	440,416	—	—	
	株式会社 福岡店屋町 オペレーションズ	ホテル業	—	不動産運用収益	389,774		前受金	15,950
営業未収入金							76,797	
株式会社 京都堀川 オペレーションズ	ホテル業	—	不動産運用収益	365,985		前受金	15,675	
						営業未収入金	97,664	
株式会社 ホテルオリエンタル エクスプレス	ホテル業	—	不動産運用収益	229,823		前受金	10,120	
						営業未収入金	46,405	
株式会社 横浜山下町 オペレーションズ	ホテル業	—	不動産運用収益	182,440		前受金	12,375	
						営業未収入金	36,875	
資産保管会社	三井住友信託銀行 株式会社	信託銀行業	—	借入金の借入	7,180,000	1年内返済予定 の長期借入金	2,360,000	
				借入金の返済	3,880,000	長期借入金	16,175,000	
				支払利息	176,685	—	—	

(注1) 上記の取引に係る条件については、一般の取引条件と同様に市場の実勢に基づき、当事者間で交渉の上、決定しています。

(注2) 上記金額のうち、取引金額には消費税等が含まれておらず、期末残高には消費税等が含まれています。

[1口当たり情報に関する注記]

	前期(ご参考) (自 2023年1月1日 至 2023年12月31日)	当期 (自 2024年1月1日 至 2024年12月31日)
1口当たり純資産額(円)	52,831	55,601
1口当たり当期純利益(円)	2,909	3,755

(注1) 1口当たり当期純利益は、当期純利益を期中平均投資口数で除することにより算定しています。

また、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益金額については、潜在投資口がないため記載していません。

(注2) 1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりです。

	前期(ご参考) (自 2023年1月1日 至 2023年12月31日)	当期 (自 2024年1月1日 至 2024年12月31日)
当期純利益(千円)	13,134,120	18,272,101
普通投資主に帰属しない金額(千円)	—	—
普通投資口に係る当期純利益(千円)	13,134,120	18,272,101
期中平均投資口数(口)	4,514,513	4,865,133

[重要な後発事象に関する注記]

前期(ご参考) (自 2023年1月1日 至 2023年12月31日)

該当事項はありません。

当期(自 2024年1月1日 至 2024年12月31日)

(1) 資産の譲渡について

本投資法人は、2025年1月30日付で以下のとおり資産を譲渡しました。

譲渡資産の名称	博多中洲ワシントンホテルプラザ
特定資産の種類	不動産信託受益権
用途別区分	ホテル
所在地(住居表示)	福岡県福岡市博多区中洲二丁目8番28号
譲渡価格(注1)	4,610百万円
不動産等売却益の見込み額(注2)	2,348百万円
譲渡日	2025年1月30日
譲渡先	株式会社リサ・パートナーズ

(注1) 譲渡価格には、譲渡費用、固定資産税・都市計画税等の精算額、消費税及び地方消費税は含まれていません。

(注2) 譲渡価格から帳簿価額(見込み額)及び譲渡費用(見込み額)を差し引いた金額を記載しています。

(2) 資産の取得について

本投資法人は、2025年2月21日付で以下のとおり資産を取得しました。

取得資産の名称	ヒルトン福岡シーホーク
特定資産の種類	不動産信託受益権
用途別区分	ホテル
所在地(住居表示)	福岡県福岡市中央区地行浜二丁目2番地3
取得日	2025年2月21日
取得先	エムエル・エステート株式会社
取得価格(注)	64,350百万円

(注) 取得価格には、取得費用、固定資産税・都市計画税等の精算額、消費税及び地方消費税は含まれていません。

(3) 資金の借入れについて

本投資法人は、上記「(2) 資産の取得について」に記載した不動産信託受益権の取得資金に充当するため、以下のとおり資金の借入れを行いました。

借入名称	借入先	借入金額 (百万円)	利 率 (注)	借入実行日	元本返済期日	担保・返済方法
タームローン 113	三井住友銀行 みずほ銀行 三井住友信託銀行 りそな銀行 三菱UFJ銀行 日本政策投資銀行 あおぞら銀行 千葉銀行 大和ネクスト銀行	10,600	基準金利+ 0.25%	2025年 2月21日	2026年 3月31日	無担保 無保証 ・ 期限一括返済
タームローン 114	三井住友銀行 みずほ銀行 三井住友信託銀行 りそな銀行 日本政策投資銀行 千葉銀行 西日本シティ銀行 楽天銀行	12,850	基準金利+ 0.40%	2025年 2月21日	2029年 3月30日	無担保 無保証 ・ 期限一括返済
タームローン 115	三菱UFJ銀行	1,600	1.57757% (固定金利)	2025年 2月21日	2029年 3月30日	無担保 無保証 ・ 期限一括返済
タームローン 116	三井住友銀行 みずほ銀行 三井住友信託銀行 りそな銀行 日本政策投資銀行 あおぞら銀行 みなと銀行 関西みらい銀行 大和ネクスト銀行 沖縄銀行 肥後銀行	17,100	基準金利+ 0.50%	2025年 2月21日	2030年 9月30日	無担保 無保証 ・ 期限一括返済
タームローン 117	三菱UFJ銀行	1,900	1.75354% (固定金利)	2025年 2月21日	2030年 9月30日	無担保 無保証 ・ 期限一括返済
タームローン 118	三井住友銀行 みずほ銀行 SBI新生銀行 三井住友信託銀行 りそな銀行 日本政策投資銀行 東京スター銀行	18,400	基準金利+ 0.60%	2025年 2月21日	2032年 9月30日	無担保 無保証 ・ 期限一括返済
タームローン 119	三菱UFJ銀行	1,900	1.95717% (固定金利)	2025年 2月21日	2032年 9月30日	無担保 無保証 ・ 期限一括返済

(注) 利払日に支払う利息の計算期間に適用する基準金利は、直前の利払日の2営業日前(初回の利息計算期間は借入実行日の2営業日前)における全銀協1か月日本円TIBORとなります。

[収益認識に関する注記]

前期(ご参考) (自 2023年1月1日 至 2023年12月31日)	当 期 (自 2024年1月1日 至 2024年12月31日)
<p>顧客との契約から生じる収益を分解した情報</p> <p>顧客との契約から生じる収益を分解した情報は、[損益計算書に関する注記]の「※1. 不動産運用損益の内訳」をご参照ください。</p> <p>なお、「※1. 不動産運用損益の内訳」には、企業会計基準第13号「リース取引に関する会計基準」に基づく収益が含まれています。また、主な顧客との契約から生じる収益は「水道光熱費収入」です。</p>	<p>顧客との契約から生じる収益を分解した情報</p> <p>顧客との契約から生じる収益を分解した情報は、[損益計算書に関する注記]の「※1. 不動産運用損益の内訳」をご参照ください。</p> <p>なお、「※1. 不動産運用損益の内訳」には、企業会計基準第13号「リース取引に関する会計基準」に基づく収益が含まれています。また、主な顧客との契約から生じる収益は「水道光熱費収入」です。</p>

区 分	前期(ご参考) (自 2023年1月1日 至 2023年12月31日)	当 期 (自 2024年1月1日 至 2024年12月31日)
I 当期末処分利益	13,137,051,848円	18,273,964,433円
II 任意積立金取崩額		
一時差異等調整積立金取崩額	※1 845,384,544円	※1 1,795,584,763円
III 分配金の額	13,980,573,090円	20,066,912,622円
(投資口1口当たりの分配金の額)	(3,015円)	(3,937円)
IV 次期繰越利益	1,863,302円	2,636,574円
分配金の額の算出方法	本投資法人の規約第34条第1項に定める金銭の分配方針に基づき、租税特別措置法第67条の15に規定されている本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えるものとし、当期末処分利益13,137,051,848円に一時差異等調整積立金取崩額845,384,544円を加算した金額13,982,436,392円のうち、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除いた全額である13,980,573,090円を利益分配金として分配することといたしました。なお、本投資法人の規約第34条第1項(4)に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。	本投資法人の規約第34条第1項に定める金銭の分配方針に基づき、租税特別措置法第67条の15に規定されている本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えるものとし、当期末処分利益18,273,964,433円に一時差異等調整積立金取崩額1,795,584,763円を加算した金額20,069,549,196円のうち、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除いた全額である20,066,912,622円を利益分配金として分配することといたしました。なお、本投資法人の規約第34条第1項(4)に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。

[金銭の分配に係る計算書に関する注記]

前期(ご参考) (自 2023年1月1日 至 2023年12月31日)	当 期 (自 2024年1月1日 至 2024年12月31日)
※1. 一時差異等調整積立金 「投資法人の計算に関する規則」(平成27年内閣府令第27号)附則第3項の経過措置を適用し、2016年12月期の金銭の分配に係る計算書において、過年度に計上した負ののれん発生益に細分された金額の残額である配当積立金13,127,153,216円を一時差異等調整積立金へ積み立てています。当該積立額は積立を行った期の翌期以降、積立時の残高の毎期50年均等償却額(262,543,065円)以上の取崩しが必要とされており、当期は262,600,000円の取崩しに、固定資産除却損相当額151,695,394円、商標権償却費相当額56,089,150円及び公募増資に伴い発生する1口当たり分配金の希薄化対応375,000,000円を加算した845,384,544円の取崩しを行うこととしました。	※1. 一時差異等調整積立金 「投資法人の計算に関する規則」(平成27年内閣府令第27号)附則第3項の経過措置を適用し、2016年12月期の金銭の分配に係る計算書において、過年度に計上した負ののれん発生益に細分された金額の残額である配当積立金13,127,153,216円を一時差異等調整積立金へ積み立てています。当該積立額は積立を行った期の翌期以降、積立時の残高の毎期50年均等償却額(262,543,065円)以上の取崩しが必要とされており、当期は262,600,000円の取崩しに、固定資産除却損相当額236,895,613円、商標権償却費相当額56,089,150円及び公募増資に伴い発生する1口当たり分配金の希薄化対応1,240,000,000円を加算した1,795,584,763円の取崩しを行うこととしました。

独立監査人の監査報告書

2025年2月25日

ジャパン・ホテル・リート投資法人  
役員会 御中

有限責任 あずさ監査法人

東京事務所

指定有限責任社員  
業 務 執 行 社 員 公認会計士 貞廣 篤典

指定有限責任社員  
業 務 執 行 社 員 公認会計士 橋爪 宏徳

<計算書類等監査>

監査意見

当監査法人は、投資信託及び投資法人に関する法律第130条の規定に基づき、ジャパン・ホテル・リート投資法人の2024年1月1日から2024年12月31日までの第25期営業期間の計算書類、すなわち、貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書及び注記表、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにその附属明細書(資産運用報告及びその附属明細書については、会計に関する部分に限る。以下同じ。)以下「計算書類等」という。)について監査を行った。なお、資産運用報告及びその附属明細書について監査意見の対象とした会計に関する部分は、資産運用報告及びその附属明細書に記載されている事項のうち会計帳簿の記録に基づく記載部分である。

当監査法人は、上記の計算書類等が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、当該計算書類等に係る期間の財産及び損益の状況を、全ての重要な点において適正に表示しているものと認める。

監査意見の根拠

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準における当監査法人の責任は、「計算書類等の監査における監査人の責任」に記載されている。当監査法人は、我が国における職業倫理に関する規定に従って、投資法人から独立しており、また、監査人としてのその他の倫理上の責任を果たしている。当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

強調事項

資産運用報告の「決算後に生じた重要な事実」及び注記表の「重要な後発事象に関する注記」に記載されているとおり、投資法人は資産の譲渡、資産の取得及び資金の借入れを行っている。

当該事項は、当監査法人の意見に影響を及ぼすものではない。

その他の記載内容

その他の記載内容は、資産運用報告及びその附属明細書に含まれる情報のうち、監査意見の対象とした会計に関する部分以外の情報である。経営者の責任は、その他の記載内容を作成し開示することにある。また、監督役員の責任は、その他の記載内容の報告プロセスの整備及び運用における執行役員の職務の執行を監視することにある。

当監査法人の計算書類等に対する監査意見の対象にはその他の記載内容は含まれておらず、当監査法人はその他の記載内容に対して意見を表明するものではない。

計算書類等の監査における当監査法人の責任は、その他の記載内容を通読し、通読の過程において、その他の記載内容と計算書類等又は当監査法人が監査の過程で得た知識との間に重要な相違があるかどうか検討すること、また、そのような重要な相違以外にその他の記載内容に重要な誤りの兆候があるかどうか注意を払うことにある。

当監査法人は、実施した作業に基づき、その他の記載内容に重要な誤りがあると判断した場合には、その事実を報告することが求められている。

その他の記載内容に関して、当監査法人が報告すべき事項はない。

#### 計算書類等に対する経営者及び監督役員の責任

経営者の責任は、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して計算書類等を作成し適正に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない計算書類等を作成し適正に表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

計算書類等を作成するに当たり、経営者は、継続企業の前提に基づき計算書類等を作成することが適切であるかどうかを評価し、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に基づいて継続企業に関する事項を開示する必要がある場合には当該事項を開示する責任がある。

監督役員の責任は、財務報告プロセスの整備及び運用における執行役員の職務の執行を監視することにある。

#### 計算書類等の監査における監査人の責任

監査人の責任は、監査人が実施した監査に基づいて、全体としての計算書類等に不正又は誤謬による重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得て、監査報告書において独立の立場から計算書類等に対する意見を表明することにある。虚偽表示は、不正又は誤謬により発生する可能性があり、個別に又は集計すると、計算書類等の利用者の意思決定に影響を与えると合理的に見込まれる場合に、重要性があると判断される。

監査人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に従って、監査の過程を通じて、職業的専門家としての判断を行い、職業的懐疑心を保持して以下を実施する。

- ・不正又は誤謬による重要な虚偽表示リスクを識別し、評価する。また、重要な虚偽表示リスクに対応した監査手続を立案し、実施する。監査手続の選択及び適用は監査人の判断による。さらに、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手する。
- ・計算書類等の監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、監査人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、監査に関連する内部統制を検討する。
- ・経営者が採用した会計方針及びその適用方法の適切性、並びに経営者によって行われた会計上の見積りの合理性及び関連する注記事項の妥当性を評価する。
- ・経営者が継続企業を前提として計算書類等を作成することが適切であるかどうか、また、入手した監査証拠に基づき、継続企業の前提に重要な疑義を生じさせるような事象又は状況に関して重要な不確実性が認められるかどうか結論付ける。継続企業の前提に関する重要な不確実性が認められる場合は、監査報告書において計算書類等の注記事項に注意を喚起すること、又は重要な不確実性に関する計算書類等の注記事項が適切でない場合は、計算書類等に対して除外事項付意見を表明することが求められている。監査人の結論は、監査報告書日までに入手した監査証拠に基づいているが、将来の事象や状況により、投資法人は継続企業として存続できなくなる可能性がある。
- ・計算書類等の表示及び注記事項が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠しているかどうかとともに、関連する注記事項を含めた計算書類等の表示、構成及び内容、並びに計算書類等が基礎となる取引や会計事象を適正に表示しているかどうかを評価する。

監査人は、執行役員に対して、計画した監査の範囲とその実施時期、監査の実施過程で識別した内部統制の重要な不備を含む監査上の重要な発見事項、及び監査の基準で求められているその他の事項について報告を行う。

監査人は、執行役員に対して、独立性についての我が国における職業倫理に関する規定を遵守したこと、並びに監査人の独立性に影響を与えると合理的に考えられる事項、及び阻害要因を除去するための対応策を講じている場合又は阻害要因を許容可能な水準にまで軽減するためのセーフガードを適用している場合はその内容について報告を行う。

#### <報酬関連情報>

当監査法人及び当監査法人と同一のネットワークに属する者に対する、投資法人の監査証明業務に基づく報酬及び非監査業務に基づく報酬の額は、資産運用報告の「投資法人の概況」に含まれる3. 役員等に関する事項に記載されている。

#### 利害関係

投資法人と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以 上

(単位:千円)

	前 期 (自 2023年 1月 1日 至 2023年12月31日)	当 期 (自 2024年 1月 1日 至 2024年12月31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	13,135,330	18,273,311
減価償却費	5,083,074	5,617,944
固定資産除却損	151,695	236,895
金融派生商品損益(△は益)	△163	△532
補助金収入	△7,972	△213,025
固定資産圧縮損	7,915	212,779
投資法人債発行費償却	30,844	29,613
投資口交付費償却	8,543	47,401
受取利息	△253	△2,941
支払利息	1,150,941	1,583,675
還付加算金	△40	△217
営業未収入金の増減額(△は増加)	△408,098	△1,194,855
前払費用の増減額(△は増加)	△141,829	△158,445
長期前払費用の増減額(△は増加)	△607,615	△406,427
営業未払金の増減額(△は減少)	234,581	△236,909
未払費用の増減額(△は減少)	86,183	112,480
未払消費税等の増減額(△は減少)	71,452	330,059
前受金の増減額(△は減少)	100,441	103,636
預り金の増減額(△は減少)	7,373	22,324
その他	31,404	△7,784
小計	18,933,808	24,348,984
利息の受取額	247	2,941
利息の支払額	△1,148,257	△1,592,184
還付加算金の受取額	40	217
法人税等の支払額又は還付額(△は支払)	△1,207	△1,621
営業活動によるキャッシュ・フロー	17,784,631	22,758,337
投資活動によるキャッシュ・フロー		
有形固定資産の取得による支出	△982,573	△1,747,680
信託有形固定資産の取得による支出	△37,589,514	△63,439,292
無形固定資産の取得による支出	△67,279	△75,007
修繕積立金の支出	△40,625	△40,625
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	230,434	363,897
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△110,414	△11,098
補助金の受取額	7,972	213,025
投資活動によるキャッシュ・フロー	△38,551,999	△64,736,782
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入れによる収入	15,568,000	1,800,000
短期借入れの返済による支出	△35,113,000	△16,368,000
長期借入れによる収入	45,977,000	69,089,000
長期借入れの返済による支出	△15,432,000	△21,521,000
投資法人債の償還による支出	—	△3,000,000
投資口の発行による収入	11,812,912	33,465,493
分配金の支払額	△3,045,523	△13,973,015
財務活動によるキャッシュ・フロー	19,767,389	49,492,477
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	△999,978	7,514,032
現金及び現金同等物の期首残高	29,515,066	28,515,088
現金及び現金同等物の期末残高	※1 28,515,088	※1 36,029,120

(注) キャッシュ・フロー計算書は、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」(昭和38年大蔵省令第59号)に基づいて作成していますが、参考情報として添付しています。このキャッシュ・フロー計算書は、投信法第130条に基づく会計監査人の監査対象ではないため、会計監査人の監査は受けていません。

[重要な会計方針に係る事項に関する注記] (参考情報)

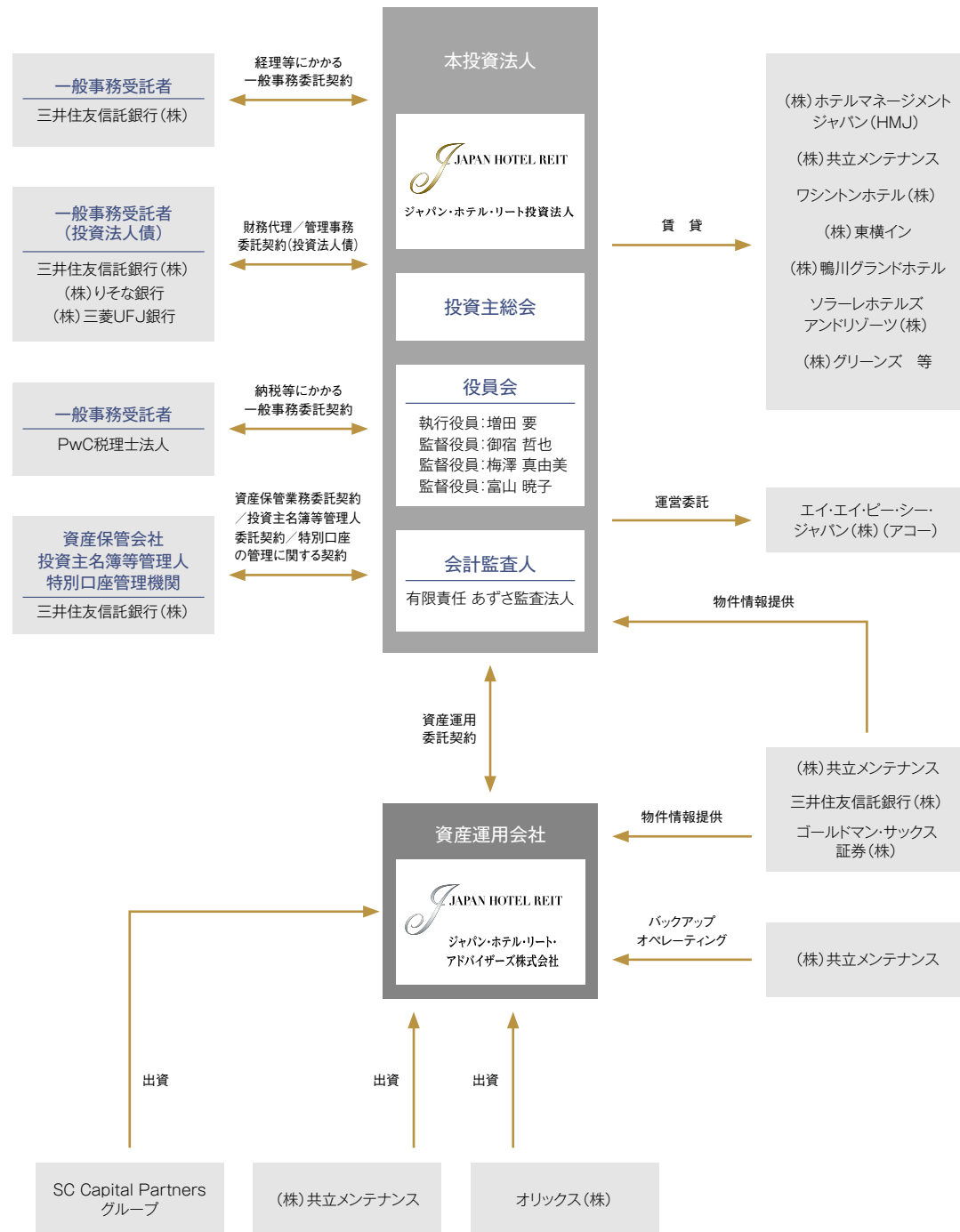
項 目	前 期 (自 2023年 1月 1日 至 2023年12月31日)	当 期 (自 2024年 1月 1日 至 2024年12月31日)
キャッシュ・フロー計算書における資金(現金及び現金同等物)の範囲	キャッシュ・フロー計算書における資金(現金及び現金同等物)は、手許現金及び信託現金、随時引出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。	キャッシュ・フロー計算書における資金(現金及び現金同等物)は、手許現金及び信託現金、随時引出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。

[キャッシュ・フロー計算書に関する注記] (参考情報)

	前 期 (自 2023年 1月 1日 至 2023年12月31日)	当 期 (自 2024年 1月 1日 至 2024年12月31日)
※1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係	(2023年12月31日現在) (単位:千円)	(2024年12月31日現在) (単位:千円)
現金及び預金	17,693,462	現金及び預金 22,933,399
信託現金及び信託預金	10,821,626	信託現金及び信託預金 13,095,721
現金及び現金同等物	28,515,088	現金及び現金同等物 36,029,120



## 投資法人(JHR)の仕組み



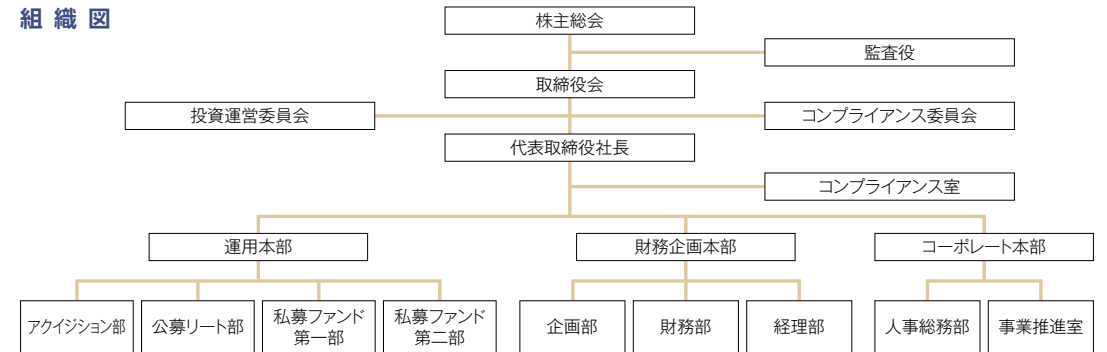
## 資産運用会社(JHRA)の概要

(2025年2月25日時点)

会社名	ジャパン・ホテル・リート・アドバイザーズ株式会社 Japan Hotel REIT Advisors Co., Ltd.
所在地	〒150-0013 東京都渋谷区恵比寿四丁目1番18号 恵比寿ネオナート4階
設立日	2004年8月10日
資本金	3億円
株主	SCJ One (S) Pte. Ltd. <sup>(注)</sup> 、株式会社共立メンテナンス、オリックス株式会社
代表取締役社長	青木 陽幸
登録・免許等	宅地建物取引業 東京都知事(5)第83613号 取引一任代理等認可 国土交通大臣認可第38号 金融商品取引業者 関東財務局長(金商)第334号 一般社団法人投資信託協会会員 一般社団法人日本投資顧問業協会会員

(注) SCJ One (S) Pte. Ltd.は、SC Capital Partners グループに属する法人です。

### 組織図



### 資産運用会社の特徴

ホテル専門の独立系資産運用会社であるJHRAの特徴は、「高い専門性」と「確固とした独立性」です。JHRAは、様々な経験から、ホテル資産運用に不可欠となるホテル特有の専門ノウハウとネットワークを培い、また、スポンサーから独立した運用体制の下で確固たる信用を築いています。

#### 1. 高い専門性

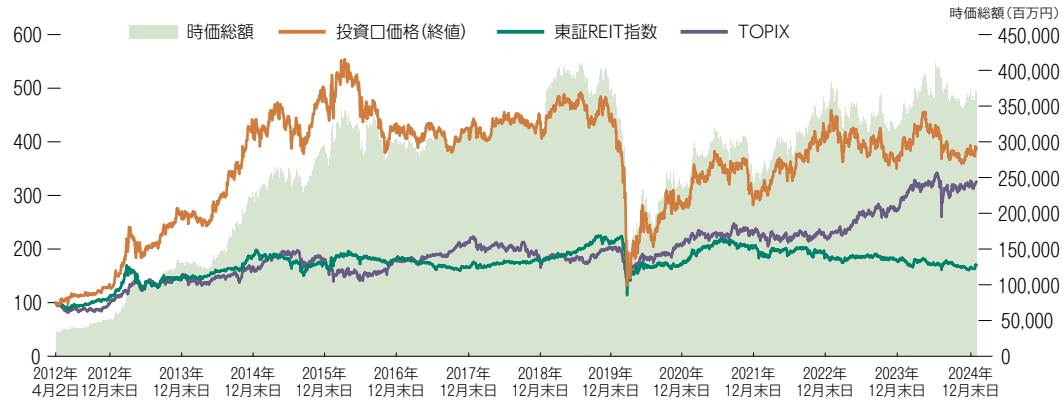
- ホテル運営に対する深い理解に基づく、取引スキームの提案力と取引実行力、及び前例にとらわれない資産運用施策の企画・実行能力と実績
- ホテル賃借人やホテル運営受託者との協働によるリノベーションやリブランドの豊富な経験
- 多数のホテル賃借人やホテル運営受託者との長期にわたる強固なリレーションシップ
- 広範なネットワークと高い信用力から得られる豊富な情報・データに基づく高い分析力及び適確な判断力

#### 2. 確固とした独立性

- JHRAには、スポンサーからの出向者はいません。
- JHRAの取締役会は、スポンサー関係者以外からの取締役3名及びスポンサー関係者からの非常勤取締役2名、計5名の取締役と非常勤監査役1名(スポンサー関係者以外から)により構成され、JHRAの特徴のひとつであるスポンサーからの独立性が高い経営体制が敷かれています。
- スポンサー関係者との取引については、より厳格な意思決定プロセスを定めており、原則として、投資運営委員会、審議事項への拒否権を有する外部専門家を含むコンプライアンス委員会及び取締役会における審議・決議を経ることとしています。加えて、本投資法人がスポンサー関係者と取引を行う場合には、本投資法人役員会の承認決議を要件としており、本投資法人の役員はいずれもスポンサー関係者とは関係のない第三者で構成されています。
- メインスポンサーである SC Capital Partners グループは、自らが独立系の資産運用会社であることから、JHRAの経営の独立性の重要性を十分理解し尊重しており、JHRAは独自の経営判断の下、資産運用業務を行っています。

## 投資主インフォメーション

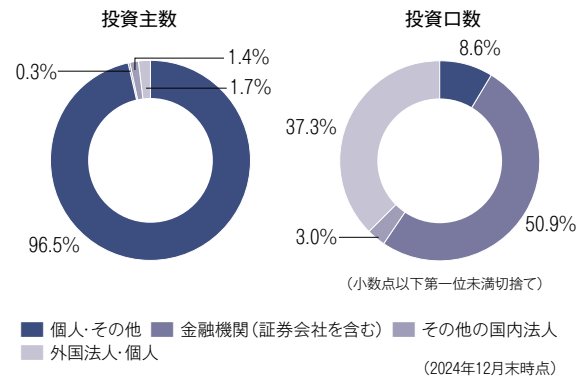
### 投資口価格と時価総額の推移



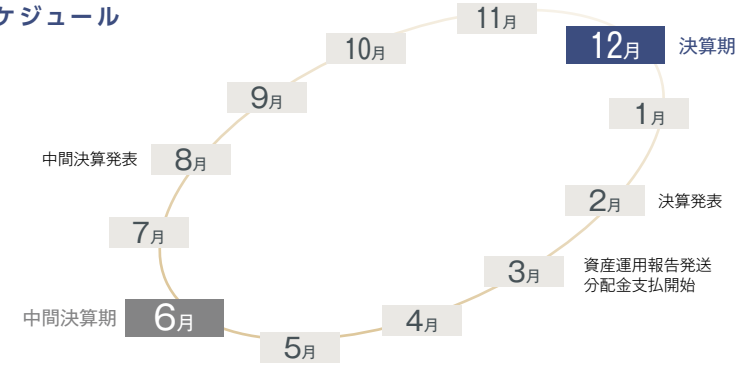
(注)本投資法人の投資口価格、東証REIT指数及びTOPIXは、2012年4月2日の終値を100として指数化して記載しています。なお、東証REIT指数は、東京証券取引所(東証)に上場しているREIT全銘柄を対象として時価総額を加重平均したものです。

### 投資主の構成

保有区分	投資主数(人)	投資口数(口)
個人・その他	29,709	442,962
金融機関(証券会社を含む)	97	2,595,835
その他の国内法人	446	153,021
外国法人・個人	533	1,905,188
<b>計</b>	<b>30,785</b>	<b>5,097,006</b>



### 分配金支払スケジュール



### 投資主メモ

決 算 期 日	毎年12月末日(年1回)
投 資 主 総 会	原則として2年に1回以上開催
同 議 決 権 行 使 投 資 主 確 定 日	本投資法人規約第9条に定める日
分 配 金 支 払 確 定 基 準 日	毎年12月末日(分配金は支払確定基準日より3か月以内にお支払いいたします。)
上 場 金 融 商 品 取 引 所	東京証券取引所(銘柄コード: 8985)
公 告 掲 載 新 聞	日本経済新聞
投 資 主 名 簿 等 管 理 人 及 び 特 別 口 座 の 口 座 管 理 機 関	三井住友信託銀行株式会社
投 資 主 名 簿 等 管 理 人 事 務 取 扱 場 所	東京都千代田区丸の内一丁目4番1号 三井住友信託銀行株式会社 証券代行部
( 郵 便 物 送 付 先 )	〒168-0063 東京都杉並区和泉二丁目8番4号 三井住友信託銀行株式会社 証券代行部
( 電 話 照 会 先 )	電話 0120-782-031(フリーダイヤル) 受付時間: 9:00~17:00(土日休日を除く)

### ご案内

#### ●住所等の変更手続について

住所・氏名等のご変更は、お取引証券会社にお申し出ください。なお、証券会社に口座がないため特別口座が開設されました投資主様は、特別口座の口座管理機関へご連絡ください。

#### ●分配金について

「分配金」は「分配金領収証」をお近くのゆうちょ銀行全国本支店又は郵便局にお持ちいただくことでお受けいただけます。受取期間を過ぎた場合は、「分配金領収証」裏面に受取方法を指定し、三井住友信託銀行株式会社証券代行部へ郵送いただくか、同銀行の本支店窓口にてお受けください。また、今後の分配金に関して、銀行振込のご指定等のお手続きをご希望の方は、お取引証券会社にお申し出ください。なお、証券会社に口座がないため特別口座が開設されました投資主様は特別口座の口座管理機関にご連絡ください。また、分配金は、本投資法人規約の規定により、その支払開始日から満3年を経過しますとお支払できなくなりますので、お早めにお受けください。

### 投資口に関する「マイナンバー制度」について

市区町村から通知されたマイナンバーは、投資口の税務関係のお手続で必要となります。このため、投資主様から、お取引証券会社等へマイナンバーをお届出いただく必要があります。

投資口関係業務におけるマイナンバーの利用	法令に定められたとおり、支払調書には投資主様のマイナンバーを記載し、税務署へ提出いたします。
支払調書	*配当金に関する支払調書

#### マイナンバーのお届出に関する問い合わせ先

- 証券口座にて投資口を管理されている投資主様  
→ お取引証券会社までお問い合わせください。
- 証券会社との取引がない投資主様  
→ 下記電話番号までお問い合わせください。  
三井住友信託銀行株式会社 証券代行部 電話 0120-782-031(フリーダイヤル)

# OKINAWA HARBORVIEW HOTEL



## 沖縄ハーバービューホテル

沖縄随一の伝統と格式を誇る「沖縄ハーバービューホテル」。那覇空港から車で約10分という便利な立地に加え、国際通りや首里城公園など主要観光スポットへのアクセスも抜群です。

那覇市内の中心地にありながら、閑静で落ち着いた雰囲気の本ホテルは、「沖縄の迎賓館」として地元の人々にも長く愛されています。

2025年には開業50周年を迎え、次の50年も「沖縄の顔」としてゲストに選ばれるホテルであり続けるよう、客室、ロビー、プール、レストランなど全館リニューアルを実施します。新たな魅力を加え、あらゆるシーンでこれまで以上に上質なホテルステイをお届けします。

※現在改装工事中であり、写真は完成後のイメージです。



# Southern Beach Hotel & Resort OKINAWA



## サザンビーチホテル&リゾート沖縄

「サザンビーチホテル&リゾート沖縄」は、沖縄本島最南端の糸満市に位置するリゾートホテルです。

那覇空港から車でわずか20分という抜群のアクセスを誇り、周辺にはアウトレットモールや琉球ガラス村など観光スポットも点在する、沖縄南部の観光拠点として利便性の高いロケーション。

全長70mのガーデンプールでは、沖縄初の「虹のウォーターライダー」をお楽しみいただけるほか、ホテル目の前に広がる「美タビーチいとまん」では、白浜のビーチでマリンスポーツやBBQをお楽しみいただけます。

全室バルコニー付きの客室からは、エメラルドグリーンに輝く壮大な海や、息をのむほど美しいサンセットを心ゆくまで堪能できます。館内には、地元食材を生かした料理が楽しめるオールデイダイニングや、1年中楽しめる屋内プールを完備するなど、充実のリゾートステイを満喫いただけます。



# MIMARU

## Tokyo Shinjuku WEST



### MIMARU東京 新宿WEST

ショッピングやグルメなど大都会新宿を満喫するのも、また東京近郊への旅の拠点としてもフットワーク良好なロケーション。  
平均41.5㎡と広々とした客室には、全室にキッチンや調理器具、ダイニングスペースを備え、ファミリーやグループでの中長期滞在にぴったり。



ホテル公式ウェブサイト [URL](https://mimaruhotels.com/jp/hotel/shinjuku-west/) https://mimaruhotels.com/jp/hotel/shinjuku-west/

# HOTEL AMANEK

## Shinjuku- Kabukicho.



### ホテル アマネク新宿歌舞伎町

エンターテインメントの中心地、新宿歌舞伎町に位置するスタイリッシュでモダンなホテル「ホテル アマネク新宿歌舞伎町」。  
新宿駅から徒歩約10分の便利な立地に加え、周辺には多彩な飲食店やショッピングスポットが揃い、観光やビジネスの拠点として最適です。  
バス、トイレ、洗面3点分離型で全室浴槽付きのバスを設置、客室は16~18㎡とコンパクトながら、機能的かつ快適にお過ごしいただけます。



ホテル公式ウェブサイト [URL](https://amanekhotels.jp/kabuki/) https://amanekhotels.jp/kabuki/